

VI LEJERE

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

FEBRUAR 2020

WWW.LLO.DK

1

**Spar penge på
varmeregningen**

12 siders indstik

Slidt og høj pris

Stolthed
i Tingbjerg

"Stavnsbundet"
på 230 kvm

Det går skide godt!
Smid et køkken
mere i



**95,2
BEVARES:**

Men nu bliver
det lettere at være lejer.
TAK.



En god dag for lejerne – stor glæde i LLO!

Under overskriften ”Ny minister vil stoppe huslejespekulation” havde Vi Lejere i september 2019 et billede af boligminister Kaare Dybvad på forsiden. For begejstringen var stor, efter at ministeren havde annonceret et opgør med Blackstone og de metoder, de og andre udlejere anvender for at få så meget som overhovedet muligt ud af deres ejendomsinvesteringer. Det, at den nyudnævnte minister på denne måde annoncerede et opgør med disse metoder, varslede en helt anderledes og ny tilgang til vores medlemmers hjem.

Da Folketinget tilbage i 1996 vedtog indførelsen af § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, troede lovgiverne, at 5.2 ville være undtagelsen og derfor kun ville blive brugt i ganske få tilfælde. Men deri tog de - som bekendt - fejl, og vi sad derfor med en lov, der både virker imod den oprindelige hensigt og som hurtigt og sikkert er ved at tømme vores byer for borgere i lavindkomst- og middelindkomstgrupperne. Skulle man være i tvivl om dette, så kan man jo passende se eller gense DR's dokumentarprogram ”De riges by”...

Som organisation har LLO igennem mere end 20 år advaret og arbejdet imod 5.2-lejefastsættelsen. Det er ingen hemmelighed, at vi har været meget aktive under det, der endte med at blive et yderst nervepirrende forhandlingsforløb inden boligminister Kaare Dybvad sent torsdag aften den 30. januar kunne præsentere et forlig om boligreguleringslovens § 5, stk. 2. - Blackstone - eller ”indgrebet mod kortsigtede investeringer i udlejningsboliger” som forliget er blevet kendt som.

Selv om vi ikke har fået en afskaffelse af § 5, stk. 2., så har regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet præsteret at lave en aftale, der betyder, at det i fremtiden bliver langt lettere at være lejer og tilsvarende sværere at lave kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

Boligminister Kaare Dybvads politiske svendestykke er i hus. Resultatet er flot og med rigtigt mange og vigtige forbedringer for lejerne. Det gælder i forhold til tryghed, i forhold til huslejernes udvikling og i forhold til at styrke lejerne overfor udlejer.

For LLO har forløbet været intenst. Det er også derfor en stor sejr, at alle forslagene (bortset fra karenperioden) er



En vred boligminister Kaare Dybvad på DR-TV i oktober 2019. Nu har han udført sit svendestykke, og tak for det!

forslag, som vi som organisation har båret frem. Det har været positivt at opleve, hvordan medarbejdere, medlemmer og aktive tillidsfolk – selv da det så allersortest ud - arbejdede videre med kontakter til både politikere og medier med mails, foretræde og personlige kontakter. Det er - trods vores beskedne ressourcer - flot arbejde, og jeg ved, at det har haft en betydning for udfaldet.

Så selv om vi ikke slap af med 5.2. i denne omgang, så vil 5.2. som værktøj for udlejerne – danske som udenlandske – for fremtiden være under andre rammer. Vel at mærke langt bedre rammer for lejerne. Derfor er der grund til at sige tak til politikerne og glæde sig over forliget – for lejerne, for byernes sammenhængskraft og de mange ganske almindelige mennesker, der gerne skulle være plads til i byerne – også i fremtiden.

Læs mere om aftales enkelte punkter i artiklen på side 3-4.

Og læs selve aftaleteksten på LLOs hjemmeside

www.LLO.dk eller på boligministeriets hjemmeside.

Aftalen hedder ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger” og kan læses her: <https://www.trm.dk/politiske-aftaler/2020/aftale-om-initiativer-mod-kortsigtede-investeringer-i-private-udlejningsboliger/>

GLÆDE I LLO OVER BLACKSTONE-INDGREB

5.2-paragraffen får lov at blive, men strammes op. Det bliver vanskeligere at komme af med gamle lejere, energi-investeringer belønnes, huslejebremse indføres og "Hjallerup marked-princippet" fjernes. LLO har fået rigtig mange af sine forslag og ønsker opfyldt.

Regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet har indgået en boligpolitisk aftale, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger. (I LLO kaldt Blackstone-indgrebet). Resultatet er mange gode forbedringer for lejerne, selvom den forhadte husleje-paragraf 5,2 ikke blev afskaffet.

Et turbulent forløb

Regeringen spillede ud med en løsning i slutningen af sidste år. Den 29. januar i år meddelte ministeren så, at forhandlingerne var brudt sammen, fordi en række blå partier ikke ville indføre et "spekulantstop".

Samme dag blev forhandlingerne højest usædvanligt overtaget af Radikale Venstre, Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Nye Borgerlige, som tilsammen tæller 91 mandater i Folketinget.

Meldingen fra de radikale var, at man ikke ønskede en smal aftale med regeringens støttepartier, og at ministeren "skulle lære det politiske håndværk". Sidst på aftenen blev det endda meldt ud, at der var aftalt en "skitse", som ville blive præsenteret næste dag. Næste dag (30/1) kom skitsen aldrig, men samme aften kunne boligministeren til gengæld meddele, at der var indgået en politisk aftale udenom de radikale. Boligminister Kaare Dybvads politiske svendestykke kom således i hus, og resultatet er flot.

LLO: Ingen afskaffelse af 5,2, men mange gode forbedringer

I LLO må vi erkende, at aftalen ikke blev til en ophævelse af den forhadte 5,2-paragraf. Til gengæld er der rigtig mange og gode forbed-



DR-TV har dygtigt kortlagt udviklingen de senere år. For LLO er det især vigtigt, at huslejen i fremtiden fastsættes med henvisning til huslejenævnenes andre afgørelser.

ringer i forhold til den nuværende tilstand. Det er forbedringer, der havde været utænkelige under den tidligere regering, fx forbedringer af lejernes tryghed, klima, huslejernes udvikling og styrkelse af lejerne.

Lejernes tryghed -spekulantstop

Denne bestemmelse gør det vanskeligere for nye ejere at forsøge at komme af med gamle lejere. Når en bolig bliver ledig de første fem år efter ejerskifte, skal nye lejere ikke betale den høje 5,2-husleje. Først når den nye lejer siger boligen op, kan der kræves 5,2-leje igen.

Dette gælder dog ikke, hvis udlejer bruger 3000 kr. pr. kvm på energiforbedringer eller rykker ejendommen tre energimærker op.

Klimakrav skærpes væsentligt

Ejendommene skal holde bedre på varmen, hvis der skal opkræves 5,2-leje.

Der indføres skrappe krav til ejendommens energimærker. Der kan nemlig først ske lejeforhøjelser efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C, eller når udlejer har løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer.

Hvis en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter, bortfalder karenperioden.

For LLO er det helt retfærdige krav, at hvis udlejer vil kræve høje huslejer, skal ejendommen i det mindste kunne holde ordentligt på varmen. Modellen belønner derfor klart energi-investeringer.

Huslejebremse

Lejerne skal ikke længere acceptere, at huslejerne i 5,2-lejemål sættes 10% højere end tilsvarende lejligheder. Og det er godt – også for ▶



retssikkerheden og fornemmelsen af retfærdighed – hvis man for fremtiden kan få sin 5.2-husleje sat ned, når den er for høj – uanset hvor mange procent, den er for høj!

Styrkelse af lejerner

Styrkelse af lejerner er blevet en del af aftalen, men denne del af forhandlingerne har været ukendte lige indtil aftalen blev præsenteret. Her har LLO fået rigtig mange af sine forslag og ønsker opfyldt:

Særligt kravet om, at huslejen skal fastsættes med henvisning til huslejenævnens andre afgørelser får stor betydning.

Det sikrer, at sammenligningsgrundlaget er baseret på en sagkyndig vurdering i stedet for det nuværende "Hjallerup-marked", hvor der kan sammenlignes med lejere, som måske betaler en høj husleje, men ikke selv har klaget.

Desuden sikres en højere kvalitet i huslejenævnets afgørelser derved, at nævnene for fremtiden skal vide, hvordan boligerne ser ud, inden de moderniseres efter 5,2, så man kan lave en fair vurdering af, hvor meget boligen reelt bliver forbedret. Desuden skal der sammenlignes med, hvad udlejer tager på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, så udlejer ikke får betaling to gange (som forbedringsforhøjelse og ved træk på vedligeholdelseskontoen).

Udlejer kan desuden få større gebyrer, hvis lejeren vinder huslejenævnsagen. Her stiger gebyret fra 2.180 kr. til 6.000 kr.

Andelshaverne rammes ikke

Indgrebet er skræddersyet til ikke at ramme andelshaverne, og andelshaverne er både undtaget for karenperioden og får mulighed for at beholde sine tidligere valuarvurderinger.

LLO glæder sig over, at andelshaverne ikke kommer i klemme med aftalen og over, at andelshaverne selv (ved ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) har nægtet at blive brugt som politisk skjold i den sidste del af disse forhandlinger.

Du kan læse hele aftalen og LLO's kommentarer på llo.dk

SE OGSÅ LEDEREN SIDE 2.



Fra Kereby's kontor her i silohuset i Københavns Nordhavn lyder der nu nye toner om respekt for lejernes rettigheder. LLO vil se det, før man tror det.

360 NORTH SKIFTER NAVN TIL KEREBY

Blackstones danske afdeling, 360 North, tager navneforandring til Kereby.

Navneskiftet kommer samtidig med lanceringen af kereby.dk, hvor man blandt andet kan læse virksomhedens nye principper, såsom "lejerner i første række" og "respekt for lejerner og deres rettigheder".

Navneskiftet har fået en køling modtagelse fra mange sider. For eksempel spørger viceborgmester i Lyngby-Tårnbæk Kommune, Simon Pihl Sørensen (S) "Hvor dumme tror de vi er? [...]" og Rosa Lund, MF (Ø) udtaler "Jamen et

navneskift skal da nok løse alt.... Hvad med om I begyndte at betale skat, bruge arbejdskraft på ordentlige vilkår og vigtigst af alt - behandler lejerner ordentligt?"

Blackstones helt urimelige behandling af lejerner er blevet landskendt, og at man pludselig vil begynde at behandle lejerner respektfuldt er derfor meget svært at tro på.

LLO vil i hvert fald se det, før vi tror det.

Læs også artiklen på side 5: "Pas på Blackstones tilbud".

ASV

HELE LANDET:

FLEST KLAGER OVER FORBRUGET

I 2018 blev der indgivet 1.228 klager til beboerklagenævne fra beboere og boligorganisationer i den almene boligsektor. Det svarer til to beboerklager pr. 1.000 boliger i den almene boligsektor. I 2018 har boligorganisationerne fået medhold i 65 pct. af klagesagerne og beboerne i 19 pct. af klagesagerne. An-

tallet af klager er relativt højt i Region Hovedstaden.

Det samlede antal beboerklagenævnsager er steget med 52 fra 2017 til 2018. I begge år udgør klager over forbrugsregnskaber den største andel af klagerne.

KJH

HELE LANDET:

LLO: PAS PÅ BLACKSTONES TILBUD!

Kapitalfonden Blackstones danske selskab Kereby har sendt meddelelser ud om, at huslejen frivilligt sættes ned for omkring 300 lejemål. LLO opfordrer til, at lejerne læser det med småt, inden man accepterer en eventuel lejenedsættelse.

Hvorfor bør du ikke bare sige ja?

Hvis man betaler 5,2-leje, kan man kun få sat sin husleje ned, hvis den overstiger det lovlige niveau med 10%.

Hvis udlejer sætter din husleje ned, så lejen derefter kun overstiger det lejede med 8-9%, kan du derfor ikke få din leje sat ned, selvom den overstiger det lovlige niveau. Få derfor LLO's vurdering inden du accepterer lejenedsættelsen, så du ikke snyder dig selv.

Bemærk også, at Blackstone/Kereby kun vil sætte huslejen ned for den periode, de selv har ejet ejendommen. Dette er måske mindre, end det du har ret til.

Efter lovens regler, kan man dog få sat lejen ned, hvis man indbringer sagen for huslejenævnet inden ét år, uanset om der sker ejerskifte i løbet af lejeperioden.

BRØNDBY

KONTINGENTSTIGNING OG NYE VEDTÆGTER

LLO's Brøndby afdeling besluttede på en ekstraordinær generalforsamling i november 2019 at forhøje lokalkontingentet med 5 kr. til 25 kr. årligt for at dække driftsunderskudet.

Dette fremkom ved, at der kun var 5.000 kr. årligt til afdelingens drift, efter at sekretariatsaftalen med LLO Hovedstaden var betalt.

VEJEN TIL MERE TRIVSEL OG MINDRE KRIMINALITET

Hvis man vil højne trivslen, trygheden, det gode naboskab eller løse akut opståede situationer i boligområder, er det en god ide at tage beboerne med på råd.

Derfor har Det Kriminalpræventive Råd søsat en inspirationspakke fuld af redskaber til inddragelse af borgerne.

Materialet er blevet til i samarbejde med konsulenthuset Antropologerne.

"Vi har skabt en inspirationspakke med viden, cases og redskaber til at holde borgermøder, som øger trivslen og trygheden i udsatte boligområder. Ved et aktivt borgermøde, som vi har testet og som inspirationspakken giver hjælp til at holde, er det beboernes egne input, bekymringer og ønsker, der bliver bragt til torvs, og på den baggrund kan der sættes initiativer i gang", siger Rikke Ulk, antropolog og stifter af Antropologerne.

"Borgermøder kan også styrke sammenholdet og fællesskabet i et boligområde, og det er en vigtig forudsætning for at øge trivslen og forebygge kriminalitet", tilføjer Rikke Ulk.

Materialet er udformet som et inspirationskatalog, der beskriver borgermødet som koncept, indeholder eksempler på forskellige typer af borgermøder og som også tilbyder en trin-for-trin-guide med redskaber og opskrif-



DKR har også udgivet denne pjece med gode forslag.

ter, så man selv kan skabe et aktivt borgermøde. Du kan se filmen om trin-for-trin-guiden her: <https://youtu.be/t9L6wWOQK-A>.

Forhøjelsen trådte i kraft 1. januar 2020. Under spørgsmålene blev der iøvrigt udtrykt utilfredshed med LLO Hovedstadens håndtering af sager som indbringes.

Regnskabet for 2018 blev eenstemmigt vedtaget. Det samme skete - efter små rettelser - med forslag til nye vedtægter.

I debatten diskuteredes udfordringen

med lejerforeningernes aktive, som generelt bliver ældre og ældre og de unge, der ikke aktiverer sig.

Et kursus i indflytnings- og fraflytningssyn i almene boligselskaber blev vedtaget afholdt, således at også medlemmer fra Region Øst kunne deltage.

KJH

ESBJERG:

TILBAGE I GOD GÆNGE

Lejerforeningen for Esbjerg og Omegn genindmeldte sig i 2019 i Lejernes LO efter et stærkt mislykket administrations-samarbejde med Danske Lejere i årene 2012-2019. Et samarbejde, der endte med, at lejerforeningen blev låst ude af kontor-lokalerne i Jyllandsgade uden at kunne få adgang til hverken computere eller sags-mapper.

Foreningen har siden stævnet Danske Lejere og dens formand i Skive for et krav på 194.000 kr, og subsidiært 3,9 mio. kr., dækkende flere års tilbageholdte lejeind-tægter, som den private forening Danske Lejere ifølge stævningen har tilbageholdt.

Nu er foreningen i Esbjerg tilbage i god gænge med kontor på Havdigevej 2 og med Arne Rehné som formand. I år fylder Lejer-foreningen 75 år.



Lejerforeningen i Esbjerg er tilbage i LLO og atter i god gænge på Havdigevej 2.

REGION ØST:

NY KASSERER

LLO's Region Øst holdt gene-ralforsamling i Kostalden på Rødovregård i juni 2019.

Formanden, Dorthe Lar-sen, Brøndby, redegjorde i sin beretning for regionens aktiviteter, herunder kurser for det private boligområde og – i mindre udstrækning – for den almene sektor. Disse kurser finansieres af regionskontingentet. Hun nævnte i den forbindelse, at central sagsbehandling og kongresvedtagelsen fra efteråret 2018 om central kontingentopkrævning giver anledning til en del spørgsmål som det også gjorde på kongressen. Her tilbagestår det nu at beslutte den fremtidige fordeling af kontingenterne ved en opdeling af landskon-tingent, afdelingskontingent, regionskontingent og et "ser-vicekontingent".

Regnskabet viste et mindre underskud, bl.a. på grund af kongressen.

Et forslag om en øget ind-sats for mobilisering af de almene lejere blev diskuteret og vedtaget.

Som ny kasserer valgtes Alexander Bruhn Johansen i stedet for Jørgen Gyldenbo. Til bestyrelsen nyvalgtes Anja Lagoni, mens Niels-Kristian Hansen, Peter Andersen og Karen Moustgaard blev genvalgt – alle for to år. Bir-ger Thamsen nyvalgtes som suppleant, Conni Birkholm genvalgtes.

BRØNDBY:

CENTRAL KONTINGENTOPKRÆVNING OG LILLE LOKAL STIGNING

På den ordinære generalforsamling i LLO's Brøndby afdeling i juni 2019 redegjorde formanden, Dorthe Larsen, for den afholdte kongres i landsforbundet. Hun deltog sammen med Hassan Yildirim. De stemte begge nej til forslaget om central kontingentop-krævning, men "blev underkendt". Forslaget går ud på, at alle skal betale via central kontingentopkræv-ning direkte til LLO, som så sender penge tilbage til f.eks. LLO Brøndby. Dorthe Larsen kom også ind på de senere års strid i det jyske, der - som hun sagde - "desværre har bredt sig til Sjælland, hvor også store afdelinger har meldt sig ud af LLO. Alle uenigheder-ne har medført, at LLO-revisorerne vil have medlem-skontrol. På nuværende tidspunkt er det umuligt at se, hvor mange medlemmer afdelingerne har – og om der bliver betalt nok i kontingent.

Brøndby har ingen problemer og kan nemt give dem vores tal, da vores kontingent opkræves over huslejen."

Kontingentet til landsforeningen stiger med 7 kr. og det blev foreslået, at LLO Brøndby stiger tilsva-rende med 7 kr. Lokalkontingentet bør stige med 5 kr. fra 20 kr. til 25 kr. Det vil sige en årlig stigning på 12 kr. pr. medlem, men emnet om økonomi blev henvist til en ekstraordinær generalforsamling. Dog vedtoges det, at stigningen på 7 kr. blev effektueret straks, mens stigningen på 5 kr. afventer den ekstra-ordinære generalforsamling.

Landsorganisationens næstformand Poul Munk redegjorde for baggrunden omkring central kontin-gentopkrævning til LLO. "Der vil nok ikke blive store forskelle for det enkelte medlem. I stedet for at be-tale til LLO Brøndby vil man (Lejerforeningen) skulle betale centralt. Der skal selvfølgelig investeres i IT og systemer til central opkrævning – og der er kun medlemmerne til at betale", sagde han.

Dorthe Larsen blev genvalgt som formand.

KJH

KJH

EJERENS SØN VIL HAVE NY LEJEKONTRAKT

KÆRE LLO

Jeg underskrev for godt 4 år siden en tidsbestemt lejekontrakt på 3 år.

Ejeren og jeg kom godt ud af det med hinanden, og han sagde, at jeg gerne måtte blive boende efter lejekontraktens udløb. Desværre er ejeren blevet syg, og hans søn vil derfor gerne købe huset. Sønnen har sagt, han gerne vil fortsætte med at udleje til mig, men vi skal have lavet en ny lejekontrakt.

Hvordan forholder jeg mig mht. lejestigning ???

Venlig hilsen
Lone

SVAR:

Hej Lone
Tak for din e-mail.

I henhold til lejelovens § 80, stk. 2, står anført, at såfremt man bebor lejemålet i mere end 1 måned efter tidsbegrænsningens udløb, uden at udlejer har opfordret til fraflytning, fortsætter lejerforholdet uden tidsbegrænsning.

Derfor kan du fortsætte lejemålet og din lejekontrakt er fortsat gyldig, bare uden tidsbegrænsningen.

Ved ejerskifte skal der ikke udarbejdes en ny lejekontrakt. Det er de samme regler, der gælder for ny ejer, som der hele tiden har været gældende. Derfor er din retstilstand ikke ændret ved at du blot får en ny udlejer. Der vil dog med al sand-

synlighed ske ændring af, hvortil du skal overføre husleje.

Hvis du får en lejerforhøjelse, er du meget velkommen til at sende den til os, så vi kan gennemgå denne og vurdere, om der er belæg for en indsigelse.

Har du yderligere spørgsmål, er du velkommen til at vende tilbage, men send gerne kopi af din lejekontrakt, da vores rådgivning på de fleste spørgsmål kræver, at vi ser denne.

God aften.

Venlig hilsen

Camilla Hohn Sørensen

Medlemsrådgiver LLO Hovedstaden.

FRYGTER JEG SKAL PRESSES UD

HEJ LLO

Jeg har fornylig fået en ny udlejer efter en længerevarende strid med min forrige udlejer - en sag, som LLO var involveret i.

Nu er min nye udlejer igang med de første stadier af et renoveringsprojekt. Han har haft el- og VVS check fra forsikringsselskabet ude og vil derefter hæve huslejen. Jeg har været af den opfattelse, at den ikke kunne hæves mere end 1.200 kr. pr. kvadratmeter årligt, men har nu fået fortalt af én i bygningen, at hvis han renoverer for mere end en kvart million, så kan han hæve den "lige så tosset han vil".

Jeg frygter jo af dårlig erfaring, at han vil benytte sig af dette til at presse mig ud af lejligheden. Så jeg bekymrer mig jo selvfølgelig igen for, hvor sikkert jeg står.

På forhånd tak,
Gitte



Lejeren frygter, hun skal presses ud efter en større renovering. LLO svarer, at det først kan ske efter fraflytning. En mindre modernisering som her er en helt anden mulighed. (arkivfoto).

SVAR:

Kære Gitte,
Det du beskriver her, er en såkaldt 5,2 modernisering, som også har været meget i medierne på det sidste. Det er rigtigt, at udlejer kan foretage en gennemgribende modernisering (typisk af bad og køkken) og efterfølgende hæve huslejen. Udlejer kan ikke hæve huslejen efter disse regler, mens du bor der. Dette kan han først, når du fraflytter, hvorfor du ikke skal være nervøs for dette. Det vil dog desværre har oplevet er, at udlejer gør sit

bedste for at genere lejerne for at presse dem til at opsigte deres lejemål. Nogle udlejere tilbyder endda fraflytningskompensation, idet de er ivrige efter at modernisere og hæve huslejen.

Såfremt du skulle modtage en huslejerforhøjelse, vil jeg råde dig til at sende den ind til os, så vi kan kigge på den.

Rigtig god dag!

Venlig hilsen

Arneta Cepic, Medlemsrådgiver, BA.jur.

LLO Hovedstaden

VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Af Søren Sylvan Müller,
cand. jur. i
LLO Hovedstaden

Det var spørgsmålet, som Københavns Huslejenævn skulle tage stilling til i en sag om, hvor meget udlejer årligt må kræve for at administrere fælles antenneanlæg.

Hvad siger loven?

Hvis udlejer administrerer et fælles antenneanlæg, og udlejer derfor leverer en tv-pakke til lejerne, må udlejere efter loven pålægge lejer at betale 'rimelige udgifter' til administration for at administrere dette efter lejelovens § 46c. Da denne bestemmelse blev sat ind i lejeloven, skrev boligministeren i forarbejderne, at det blev forudsat, at rimelige udgifter var 100 kr. om året, medmindre at særlige omstændigheder gjorde sig gældende.

Udlejer kan kræve disse udgifter, uanset om lejer får leveret tv-pakken, eller om lejer har valgt at frasige sig leverance af den fælles tv-pakke.

Hvad gik tvisten på?

Men udlejer opkrævede 150 kr. årligt fra lejerne, hvilket et af vores medlemmer mente var for meget. Lejeren kontaktede derefter udlejer og gjorde opmærksom på, at han ikke mente, at dette var rimeligt.

Da udlejeren ikke ville nedsætte administrationsudgifterne, bistod vi lejeren med at indbringe sagen for huslejenævnet.



Må udlejer kræve 100 eller 150 kr. årligt for administration af tv-pakke?

Under sagen gjorde lejeren gældende, at når man i 2015 ved lovændringen forudsatte, at det var 100 kr. pr. år, kunne udlejer ikke hæve dette til 150 kr. om året med henvisning til lovens forarbejder.

Udlejer gjorde modsat gældende, at beløbet var rimeligt, og at når man ikke havde sat en beløbsgrænse i bestemmelsen, så var det fordi det ikke var fast. Derudover gjorde udlejer gældende, at bemærkningerne i forarbejderne formentlig var skrevet af en person uden

faglig erfaring fra området i ministeriet, og at dette derfor var et ukyndigt bud.

Hvad sagde huslejenævnet?

Huslejenævnet kom frem til, at lovgiver ved angivelse af de 100 kr. havde angivet et niveau, der også tog højde for, at udlejer skulle administrere, at nogle frmeldte sig levering af tv-pakker. Huslejenævnet regulerede derfor



alene beløbet med udviklingen af netto prisindekset, således at udlejer i 2018 kunne opkræve 102,00 kr. og 103,20 kr. i 2019. Sagen er efter det oplyste ikke anket ved deadline for dette blads udgivelse.

Hvorfor er dette spørgsmål interessant?

Hvis udlejer ikke er enig i at skulle nedsætte administrationsgebyret, vil det kræve, at man skulle indbringe sagen for huslejenævnet, hvilket koster lige over 300 kr. at gøre. Der er derfor lang tid, førend der er egentlig procesøkonomi i at få prøvet spørgsmålet, da den årlige besparelse udgør mindre end 50 kr. Mange administratorer opkræver dog fortsat 150 kr. for de mange tusinde lejemål, de administrerer, og i denne sammenhæng er der tale om rigtigt mange penge.

Man kan dog overveje, om det er værd at rette henvendelse til udlejer, idet udlejer kan risikere et tillægsgebyr på 2.180 kr., hvis udlejer taber sagen. Lejer vil dog i sidste ende risikere, at udlejer ikke mener sagen skal afsluttes i huslejenævnet, hvorefter sagen skal prøves i retten.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Uie Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller



Jonas Erhardsen

MANGE LEJERE RAMT...

TEKST OG FOTO AF THOMAS VILLARS PETERSEN

Bitre erfaringer med påtvungne og fordyrende moderniseringer.

LLO har vi længe haft et stærkt fokus på vilkårene for boligreguleringslovens § 5,2, som giver udlejerne gunstige økonomiske vilkår, når de moderniserer køkken og bad i deres lejemål.

LLO har været meget aktiv i arbejdet for at få afskaffet § 5.stk. 2 - eller at få den gjort mindre attraktiv for udelejerne - og LLO har i 20 år arbejdet for at politikerne på Christiansborg skal forstå, hvilke alvorlige negative konsekvenser § 5. stk.2 har og har haft for det danske lejeboligmarked og dens beboere.

Gennem pensionskassers, store ejendomsinvestorer og globale kapitalfondes investeringer i danske ejendomme og deres målrettede anvendelse af § 5,2, er der kommet større fokus på det ødelæggende i ordningen – specielt for de beboere, der tvinges til at betale for gildet.

På den baggrund har vi haft kontakt til mange beboerrepræsentationer i Hovedstaden og spurgt dem om deres – desværre ofte bitre - erfaringer med 5,2-moderniseringer. Vi har også opfordret dem og deres

lejere til at sende deres historier om konsekvenserne af § 5,2, til politikerne.

Det har mange gjort. På disse sider kan du læse tre af svarene.

Ønsker du at læse flere indlæg fra ramte lejere eller at få yderligere information om 5,2., så findes det her:

<https://llo.dk/politik-og-presse/tema-om-5-2-moderniseringer>

5,2. sætter bytteretten ud af kraft

KÆRE BOLIGORDFØRERE!

Vi vil fortælle om et aspekt ved §5,2, som ikke så ofte nævnes i debatten:

Vi er et ældre ægtepar på 68 og 80 år, der i 35 år har boet i en stor og god 230 kvm. lejlighed på Østerbro i København. Da vi flyttede ind for mange år siden, var det med 3 børn, og ejendommen ejedes dengang af Lægernes Pensionskasse.

For nogle år siden blev ejendommen solgt til SAXO bank og senere til investeringsselskabet Capital Investment, som i dag sammen med PFA står som ejere af ejendommen.

Huslejeforskel på 23.000 kroner

Der er i alt 7 lejemål i vores opgang. De 5 af lejemålene bebos af gamle mennesker, der alle har boet i ejendommen 30-50 år, og vi betaler en meget rimelig månedlig husleje på mellem 8.000 og 10.000 kr. inklusiv a conto varme.

De 2 sidste lejemål er begge §5,2 moderniserede lejligheder, som betaler en husleje på 33.000kr om måneden!

Man kan med rette sige, at lejligheder i den størrelse burde huse børnefamilier. Og med ret stor sandsynlighed ville det passe flere af os gamle lejere fint, om vi kunne bytte vores

store lejlighed med en mindre - og med en husleje, der var til at betale for en pensionist.

Stavnsbundet

Skulle vi ønske det, kan vi reelt ikke bytte lejlighed med en børnefamilie, der ikke vil have en chance for at betale en månedlig husleje på 33.000 kr. Og ejendommens ejere forbeholder sig ret til at "istandsætte" lejemålet INDEN et evt. boligbyt!

Det er SÅ voldsom en huslejestigning og så ekstrem høj en husleje, at lejligheden under os stod tom i over ét år, før der viste sig en lejer med mulighed for at betale huslejen.

Set ud fra en boligpolitisk synsvinkel forhindrer §5,2, at der er "flow" i byens boligmasse, hvor det burde være de børnerige familier, der fik mulighed for at sidde i de store lejligheder - og os gamle pensionister i de mindre lejemål.

Derfor håber vi, at I vil tage dette aspekt med i jeres overvejelser, når beslutningen om §5,2 skal træffes.

Med venlig hilsen
Mogens Elmer og Jeannett Skov

Huslejen steget til det 3-eller 4-dobbelte



Lars Andersen: "Vi lejere havde reelt aldrig en chance for at købe. Hvad er lovgivningen så værd?"

KÆRE POLITIKERE!

For nogle år siden døde ejeren af vores beboelsejendom uden at efterlade sig arvinger.

Vi fik, som loven foreskriver, mulighed for at forsøge at danne en andelsforening og dermed overtage ejendommen. Den offentlige vurdering af ejendommen var 32 millioner kr.

Stigning: 5 mio. kr. på seks måneder

Til at prissætte og udbyde ejendommen valgte bobestyrer en erhvervsmægler, der sendte en gammel, lille og cigarrygende mand ud, som ved en ganske kort besigtigelse af ejendommen udefra satte sig fast på en salgspris. Hans besigtigelse af ejendommen var ganske overfladisk, og hverken kælder (som havde haft vandskade) eller loft, som også kunne trænge til en kærlig hånd, gjorde indtryk. Salgspris havde han allerede sat hjemmefra til 45 millioner. De havde også allerede en

køber i et internt køberkartotek, der var parat til at betale netop den pris. Besigtigelsen havde således mere karakter af at være en pro-forma kontrol af, at det hele ikke var ved at falde sammen.

Sammenholdt med de arbejder, der skulle udføres, kom det beløb, som ejerne skulle finansiere, op på 57 millioner.

Beløbet gjorde, at der - uagtet hvilken finansieringsmodel der blev forsøgt - ikke kunne samles det nødvendige 60 procents flertal i vores forening.

Resultat blev, at ejendommen blev solgt til et af de berygtede danske ejendomsselskaber, som dog kun ejede ejendommen i et lille halvt år. Herefter blev den solgt videre med 5 millioner i fortjeneste til et nyt selskab. Dette selskab har sit eget ejendomsadministrationskontor.

Vi presses

Det virker på en eller anden måde suspekt, hvor særdeles inabile instanser synes at have lavet aftalt spil bag kulisserne, således at vi som lejere aldrig reelt havde en chance. Og hvad er lovgivning så værd?

Det vi har oplevet i ejendommen efterfølgende er, at hver gang en lejer er fraflyttet, er lejligheden blevet total istandsat og udlejet til 3-4 gange den tidligere husleje.

Vi selv er en mellemindkomst familie, som ikke har råd til at flytte, men som i den grad har brug for mere plads. Her savner jeg en mere konsistent politik. Først var det lavindkomst-familier, der blev presset ud af København. Nu er det også mellemindkomst-familierne, der presses. Tilbage bliver de rige og virksomhederne - som i andre storbyer. Er det dét, vi ønsker for København?

Kun en ændret lovgivning som giver lettere mulighed for at kunne bytte lejlighed uden af stige i husleje, og som stiller radikalt skrappe krav til købere af ejendomme, kan stoppe denne udvikling.

Med venlig hilsen,
Lars Andersen
2100 København Ø.



Mogens Elmer og Jeannett Skov bor i en 230 kvm. stor lejlighed i et velhaverkvarter i København. De kan ikke bytte til noget mindre med en børnefamilie. For hvordan skal den kunne betale en månedlig husleje på 33.000 kr.?, spørger de.





Vedligehold kamufleres som forbedringer

Åbent brev til borgmester Ninna Hedeager Olsen og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune fra beboerforeningen "Mellem5gader".

Vi ønsker at gøre opmærksom på den urimelige behandling, vi som lejere i Ingeniørforeningens Pensionskasses (DIPs) ejendom Store Mølle Vej/Markmandsgade i København er udsat for. Det er vores håb, at Borgmesteren og forvaltningen har mulighed for at hjælpe ved at omgøre en byggetilladelse til etablering af tagboliger på ejendommen, hvor vi repræsenterer beboerne.

For de nuværende 216 lejere, hvoraf en stor del er pensionister, har tilværelsen i ejendommen desværre udviklet sig til en evig kamp for at undgå store lejestigninger på vore boliger. Lejestigninger, der søges kamufleret som 'forbedringer' af boligen, men hvor der reelt er tale om almindeligt vedligehold, som lejerne derefter kommer til at betale for i dyre domme.

Nye tagboliger på beboernes regning

DIP har - stik imod lejernes ønske - planlagt etablering af 19 nye tagboliger på ejendommens øverste etage samt en deraf følgende meget omfattende renovering af ejendommen. Blandt ejendommens beboere er der bl.a. tale om pensionister og andre, der har boet i ejendommen i store dele af deres liv, og som nu er ved at blive tvunget ud af deres i forvejen dyre lejebolig på grund af de store lejestigninger, der er planlagt.

Fællesarealer og opbevaringsrum inddrages

I forbindelse med etablering af de nye tagboliger og renovering af taget kan de nuværende lejere i første omgang se frem til huslejestigninger mellem 1.000 og 1.500 kr. om måneden. For denne ekstra udgift får beboerne reelt ingen mærkbare forbedringer af deres bolig, men de kan i stedet se frem til at miste loftrum og ejendommens tørrelofter, der inddrages



Peter Schøller: "For de 216 lejere, hvoraf en stor del er pensionister, har tilværelsen i ejendommen udviklet sig til en evig kamp for at undgå store lejestigninger på vore boliger."

til bolig - uden at DIP har anvist passende kompensation. Som plaster på såret får hvert lejemål et 3 kvm. trædbur i kælderen. Konsekvensen heraf vil være, at såvel beboerrum som cykelkældre nedlægges. Altså en klar forringelse af beboernes eksisterende lejemål.

Tostrengt varmesystem

Udgifterne til de såkaldte 'forbedringer', som væltes over på lejerne, går desuden til at indføre et nyt tostrengt varmesystem, som de nuværende beboere hverken ønsker eller har megen gavn af, men som derimod er en forudsætning for, at DIP kan opvarme de nye taglejligheder. Igen en kamufleret 'forbedring', som de eksisterende beboere betaler for, men som kun kommer evt. nye lejere af tagetagen til gode.

Elevator som fællesudgift

Udgifterne på mellem 1.000 og 1.500 kr. månedligt pr. lejemål kan desværre ikke

stå alene. Allerede nu er der planlagt endnu en stor lejestigning på godt 1.000 kr. pr. måned pr. lejemål i forbindelse med etableringen af nye elevatorer til boligerne i tagetagen. Endnu engang en såkaldt 'forbedring', der kun kommer DIP og evt. nye lejere af tagetagen til gode. Oven i disse udgifter skal lægges udgifter til renovering af ejendommens gård samt udgifter som følge af mistede lejeindtægter fra den nu tomme badmintonhal. Alt i alt er der tale om ekstraudgifter, der kan løbe op i yderligere flere tusinde kroner om måneden for hver enkelt lejemål.

Beboerrådet har gentagne gange gjort repræsentanter for DIP opmærksom på, at tagprojektet i sin nuværende form er helt uacceptabelt for ejendommens beboere. Dette fremgår også af en ny spørgeskemaundersøgelse, hvor et overvældende flertal af ejendommens beboere giver udtryk for, at de ikke ønsker de 'forbedringer', der er lagt op til. Undersøgelsens resultater er fremsendt til DIP.

Vi har i Beboerrådet været uforstående overfor, at Teknik- og Miljøforvaltningen overraskende har givet byggetilladelse til DIP, uden at vi som berørte beboere er blevet hørt. Derfor opfordrer vi til, at Borgmesteren og forvaltningen søger at stoppe de nuværende projektplaner, der vil føre til voldsomme lejestigninger og dermed markant forringet levestandard for lejerne.

Med venlig hilsen
Beboerrådet Store Mølle Vej/Markmandsgade,
2300 København S.

På vegne af beboerrådet:
Peter Schøller Rasmussen, formand
og Karsten Klintø
medlem af gård- og byggeudvalget

FORBRUGSREGNSKABER

HVAD SKAL DU KIGGE EFTER,
NÅR REGNINGEN KOMMER?



 **LLO**
LEJERNES LANDSORGANISATION



DU KAN (MÅSKE) SPARE PENGE

Kære læser.

Denne guides mål er, at du skal spare penge.

Du kan spare penge ved at sikre dig, at din forbrugsafregning lever op til lovens krav og ved at have det bedste mulige forbrugsmønster, når du fx varmer boligen op.

Vi giver dig en tjekliste over de ting, du skal være opmærksom på, når du får dit varmeregnskab, herunder at udlejer lever op til de lovkrav, der stilles.

Vi viser dig også, hvordan du varmer smartest op: Hvis du kun skruer op for varmen i stuen, men ikke bruger boligens øvrige radiatorer, kan det give dig en højere varmeregning, end hvis du havde åbnet alle radiatorer. Denne guide kan både bruges af lejere, der bor til leje privat og alment, da reglerne er næsten de samme. Husk at du altid kan spørge din lokale LLO-afdeling til råds, hvis du er i tvivl om dit forbrugsregnskab er korrekt.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation

Helene Toxværd

Landsformand

Anders Serup Svendsen

Chefjurist LLO



VIDSTE DU AT:

Sager om forbrugsregnskaber, er den type sager, der er næstflest af i huslejenævnene.

Lejerne får kun fuldt medhold i 36% af sagerne.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i notatet " Huslejenævnsafgørelser og kommunalt styre" (2018)



Tekst: Anders Serup Svendsen

Forbrugsregnskaber. Hvad skal du kigge efter, når regningen kommer?

© Lejernes Landsorganisation i Danmark 2020

Illustration og layout Rasmus Bjørnholdt Sørensen – Pinkbelly Creatives

HVAD ER ET FORBRUGSREGNSKAB?

Et forbrugsregnskab er en opgørelse over det forbrug, du har haft.

Det kan være dit varme-, vand-, el- eller køleforbrug.

Køleregnskaber får man, hvis udlejer sørger for afkøling af ejendommen. Dette sker dog sjældent i det danske klima, og denne guide fokuserer derfor primært på varme.

”Forbrugsregnskab” er en samlebetegnelse for de regnskaber over forbrug, du skal modtage, hvis udlejer leverer forbruget til dig. De enkelte regnskaber kan f.eks. være ”varmeregnskab”, ”vandregnskab” etc.

Disse regnskaber skal være retvisende, og leve op til en række lovkrav. Gør de ikke det, kan dit regnskab være ugyldigt og du skal måske gøre indsigelse.

HVAD HVIS DET ER AFTALT, AT UDLEJEREN IKKE LEVERER YDELSEN?

Det er ikke et krav, at udlejer skal levere fx varme. Det kan godt være aftalt, at lejeren selv må lave en aftale med forsyningsværket. Hvis det er aftalt, at udlejer ikke leverer fx varme, gælder lejelovens regler (og denne guide) ikke.

Det er normalt, at udlejer har kontakten med forsyningselskabet, særligt når der er tale om etageboliger.

Elforbruget afregnes ofte direkte mellem lejer og forsyningselskabet (fx Ørsted). Hvis det er tilfældet, gælder reglerne i denne guide heller ikke.

BETALER DU FORBRUG OVER HUSLEJEN?

I nogle lejeaftaler står der at lejen er **”inklusiv forbrug”**.

Vær opmærksom på, at hvis udlejer leverer varme, skal du have et varmeregnskab. Det følger af lejelovens ufravigelige regler.

Vand, køling og el til andet end opvarmning, må gerne være en del af huslejen.

Som en tommelfingerregel, skal der være separate målere, før der kan laves et forbrugsregnskab, ellers kan udlejer ikke vide hvad forbruget har været.

Enkeltværelser og kollegier er dog undtaget fra kravet. Her kan det godt aftales, at huslejen er inklusiv forbrug, hvis der ikke er separate målere.



Oftes ses det, at udlejer kræver et a conto vandbidrag, selvom der ikke er individuelle vandmålere. Højesteret har fastslået, at denne praksis ikke er lovlig. Lejeren kan derfor typisk kræve den ulovligt opkrævede vandbetaling tilbage for op til tre år.

Du kan læse mere om aftaler om forbrug i LLO's bog om lejeaftaler **”Lejeaftaler - en håndbog”** S. 143-153. Bogen kan downloades gratis på llo.dk/lejeaftaler

VARMEREGNSKABETS FORLØB

VARMEÅR

- Et varmeår er normalt 12 måneder og løber som udgangspunkt fra 1.juni til 31.maj
- Der kan være aftalt en anden periode (fx at man følger kalenderåret i stedet)
- Udlejer kan ændre varmeåret ved at meddele det til lejer med 6 ugers varsel.
- En varmeregningsperiode må aldrig være over 18 måneder.



HVORDAN VED JEG, HVAD MIT VARMEREGNSKABSÅR ER?

Varmeregningsåret fremgår enten af din lejeaftale, eller af særskilte meddelelser udlejer har sendt, om at varmeregningsåret laves om. Det kan også oftest ses på selve varmeregningskabet.

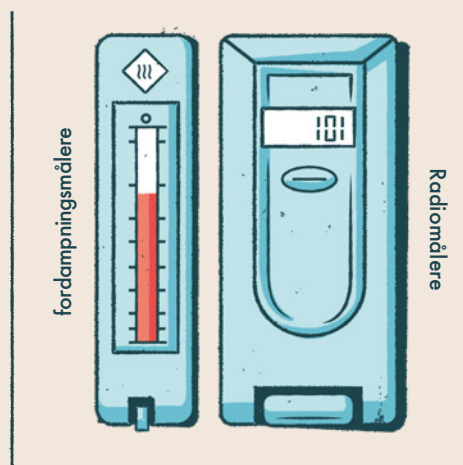
Hvis intet er aftalt eller meddelt dig, løber dit varmeregningskab fra 1. Juni til 31. Maj.

MÅLING

Målinger af radiatorer er blevet nemmere, end tidligere med de såkaldte "radiomålere". Disse målere kan fjernaflæses uden, at udlejeren eller andre behøver at komme ind i boligerne.

Der findes dog også stadigvæk de såkaldte "fordampningsmålere", hvor små glas væske aflæses manuelt og udskiftes.

Det er typisk både til gavn for udlejer og lejer, at lejeren ikke behøver at være hjemme, for at lukke udlejeren ind for at skifte disse glas. Fra 1. oktober 2020 skal alle nye varmemålere kunne fjernaflæses (også kaldet Walk-by). Det er planlagt, at alle målere skal kunne fjernaflæses i 2027



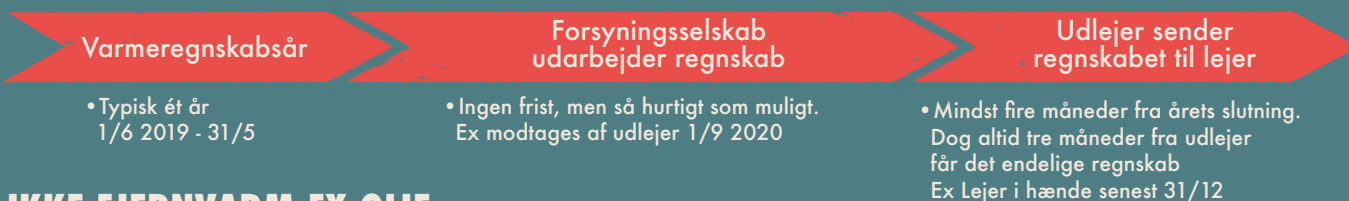
HVORNÅR SKAL DU HAVE DIT REGNSKAB?

Du kan kræve at få dit regnskab 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Udlejer har altid mindst fire måneder, men dette kan forlænges, hvis varmemformen er fjernvarme og forsyningsselskabet er forsinket med opgørelsen.

Lejeloven sikrer, at udlejer altid har mindst 3 måneder til at lave varmeregningskabet. Fristen regnes fra det tidspunkt, udlejer har modtaget endelig afregning fra forsyningsselskabet.

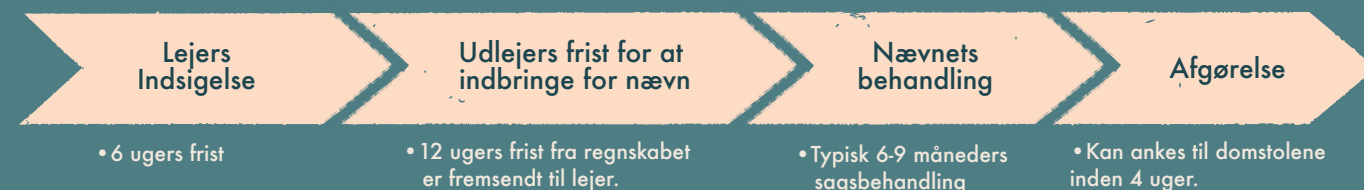
FJERNVARME



IKKE FJERNVARM FX OLIE



INDSIGELSESPROCESSEN



KORT OM INDSIGELSER

- Indsigelse skal ske inden 6 uger fra modtagelsen
- Der kan laves fælles indsigelse ved en beboerrepræsentation eller en afdelingsbestyrelse, der dækker alle lejere.
- Udlejer skal indbringe sagen for nævnet inden yderligere 6 uger fra lejers frist udløb. Udlejer har således altid 12 uger til at indbringe sagen

HVIS DU SKAL BETALE EKSTRA:

Hvis udlejer ikke indbringer sagen til husleje- eller beboerklagenævnet, bortfalder efterbetaling, altså det ekstra beløb som udlejer har opkrævet ud over din a conto indbetaling.

HVIS DU HAR PENGE TIL GODE:

Hvis du mener at have krav på at få en del af din a conto indbetaling tilbage, skal du selv indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

HVIS DU IKKE FÅR DIT VARMEREGNSKAB

Hvis du ikke får dit varmeregnskab til tiden, kan udlejer ikke kræve, at du betaler mere end det du allerede har betalt med dine a conto indbetalinger. Udlejers efterbetalingskrav bortfalder - også selvom det viser sig, at du har afholdt forbruget.

Der er også en særlig regel i lejeloven, der gør det muligt at tilbageholde fremtidige a conto indbetalinger i varmeregnskabet indtil der forelægger et nyt lovligt regnskab. Her skal udlejer have sprunget fristen for aflevering med mere end to måneder.

Du bør dog ikke bruge denne mulighed, før du har talt med din lokale LLO-afdeling, da det kan medføre et påkrav og en ophævelse, hvis du tager fejl.

HVORDAN ER REGNSKABET BYGGET OP?

Forbrugsregnskaber kan være forskellige i deres opbygning, og der er ikke en standardformular, ligesom ved fx lejekontrakter. Du kan se et varmeregnskab på side 8.

Dit regnskab ser måske anderledes ud, måske har du ikke målere eller måske har du andet end fjernvarme.

Almene lejere skal have regnskab over varmeforbrug og brugsvand i det samme regnskab, men dette krav gælder ikke for private lejere, der typisk har separate regnskaber.

HVAD BETALER DU FOR? -MÅLERNE FORTÆLLER IKKE HELE HISTORIEN

Mindst 40 procent af din varmeregning skal afhænge af dine varmemålere (hvis du har dem).

Har du ikke varmemålere afgøres dit forbrug efter areal.

Mange tror fejlagtigt, at hele regningen afhænger af det, der kan aflæses af målerne. I virkeligheden fordeles regningen også efter kvadratmeter og værelshaneandele.

MÅLERDELINGER:

Det forbrug, der kan aflæses af varmemålerne.

KVADRATMETER / VARMEKVADRATMETER:

En forholdsmæssig andel af ejendommens samlede forbrug, fordelt på kvadratmeter.

VÆRELSESHANEANDELE:

En måde at opgøre udgiften til opvarmning af brugsvand på.

Her betaler man typisk for antal værelser, køkkenhaner, håndvaske etc.

TERMISK UDSAT BELIGGENHED

Bemærk at dette ikke er det samme som kompensation for termisk udsat beliggenhed, hvor yderlejligheder skal bruge mere varme end andre boliger i ejendommen. Termisk udsat beliggenhed tages med i de enkelte målere, som får en anden faktor end de øvrige i ejendommen.

Tvister om der skal kompenseres for udsat beliggenhed afgøres af kommunen (typisk teknisk forvaltning).

HVAD MÅ TAGES MED I REGNSKABET?

FOR VARME:

- Udgiften til energiforbruget.
- Den samlede varmeudgift (ved fjernvarme) dvs.: Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.
- Udgiften til Energimærkning (udgiften skal dog opdeles i lige store "bidder", der følger energimærkets levetid -typisk 10 år).

FOR VAND:

- Samtlige udgifter, der vedrører forsyning af vand, herunder vand- og vandafledningsafgift.

Husk at rabatter til udlejer skal godskrives regnskabet



Der er særlige regler, hvis du overgår fra, at forbruget er indeholdt i huslejen til, at det afregnes efter forbrug. Du bør skulle betale det samme, efter overgangen, således at du ikke får en "skjult lejeforhøjelse".

TJEKLISTE NÅR DU FÅR DIT VARMEREGNSKAB

- 1: Passer perioden?
- 2: Passer det indbetalte beløb?
- 3: Passer antal enheder med det aflæste?
- 4: Indeholder regnskabet irrelevante udgifter (fx energistyring)?
- 5: Er det oplyst, hvornår udlejer har modtaget endelig afregning (formkrav)?
- 6: Er lejer oplyst om sin ret til at gøre indsigelse og til hvem (formkrav)?
- 7: Er fordelingen korrekt (dvs. målerdelinger udgør min. 40%)?
- 8: Fremgår ejendommens samlede udgifter (formkrav)?
- 9: Fremgår lejers andel af de samlede udgifter (formkrav)?
- 10: Svarer ejendommens forbrug nogenlunde til forrige års?

OPGØRELSE

VARMEREGNSKAB

VARM
FJERNVARME

Lejer navn
Lejer gade 12
DK 2500 Valby

Vedr. ejendom
EJD. SortStensvej / Lejer gade
Ejendommens regnskabsperiode
10-01-2018 - 31 - 12 -2018 (V19)

Modtaget
16 MAJ 2019

Ejendommens udgifter

Udgiftsart	Beløb
Fjernvarme MWh	303,65 268.648,80

Dine Boligdata

Anlægsnr.	Forbrugsstedsnr.	Administrator-bolignr.
704836	111 -3	23 -3

Udlejer
Claus Lavde Nielsen
Østerbrogade 344
DK 2100 København

Administrators bank:

i alt kr. 268.648,80 **8** Din regning **1**
For perioden: 01-01-2018 - 21-12-2018

Udgifternes fordeling

Endelig afregning fra varmeværket modtaget: 11-01-2019 **5**

1. Fordellingsbeløb	2. Sum af enheder for ejendommen	3. Art	4. Enhedspris	5. Enheder	6. Beløb
171.329,58 30.234,64 67.085,56	183,279,71 2.509,00 319,00	Varmemålerdelinger dop III Varme kvadratmeter Varm vand værelsehaneandele	0,9347986 12,0504743 210,2963636	9.556,020 69,0000 8,0000	8.932,25 831,48 1,68,38

Tilbagebetaling/efterbetaling kan kun ske igennem ejendommens administrator.

Din regning	kr.	11.446,81 9
- indbetalt a conto	kr.	7.200,00 2
	kr.	
	kr.	
Efterbetaling incl. moms	kr.	4.246,81

Se bagsiden ang. indsigelsesfrist m.m. #=Forbruget er korrigeret. Se under "Din boligdata / Korrektioner".

HVAD ER GRUNDEN TIL, AT DIT REGNSKAB HAR ÆNDRET SIG?

Hvis der er store udsving i din varmeregning, bør du kigge dit regnskab godt igennem for at se, om der er en forklaring. Kontakt evt. din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl.

Nogle gange skyldes store udsving et ændret forbrugsmønster. Har vinteren været kold året før, får vi mange flere henvendelser, end hvis den var mild.

Ofte skyldes store ændringer, at fordelingsprincipperne er lavet om, og at forbrugsafhængige beløb dermed er blevet større eller mindre. Det eneste krav til dette er, at mindst 40% af regningen afhænger af måler aflæsninger.

HVIS MÅLERNE GÅR I STYKKER ELLER SKIFTES UNDER PERIODEN

Hvis målerne går i stykker i løbet af varmeregnskabsåret, kan der laves en såkaldt "graddageberegning".

Her tager udlejer udgangspunkt i, hvad dit sidst kendte forbrug er og sammenholder dette med, hvor koldt eller varmt det sidste varmeregnskabsår har været.

Hvis udlejer udskifter målere, bør disse aflæses inden de tages ned, så der kan aflægges et retvisende regnskab.

INDSIGELSE - HVIS REGNSKABET ER FORKERT

Du har mulighed for at klage over et regnskab, der ikke er korrekt.

Oftest er det nemmest at vinde de sager, der handler om at udlejer ikke har overholdt formkravene, end tvister om hvorfor et forbrug er sprunget i vejret. Husk at din indsigelse skal være begrundet, ellers er den ikke gyldig.



HVORDAN LAVER MAN EN BEGRUNDET INDSIGELSE?

Det er ikke nok, at man synes varmeregningen er for høj, eller at den er højere end den plejer at være. Begrundelsen skal vedrøre noget i det konkrete regnskab, der kan være gået galt:

Vi har på bagsiden af denne guide givet en række eksempler på konkrete indsigelsesgrunde, som du kan bruge, hvis du vil gøre indsigelse imod dit regnskab.

Bemærk, at så længe indsigelsen er konkret begrundet, kan husleje- eller beboerklagenævnet kigge på hele sagen og ikke kun det indsigelsen nævner.

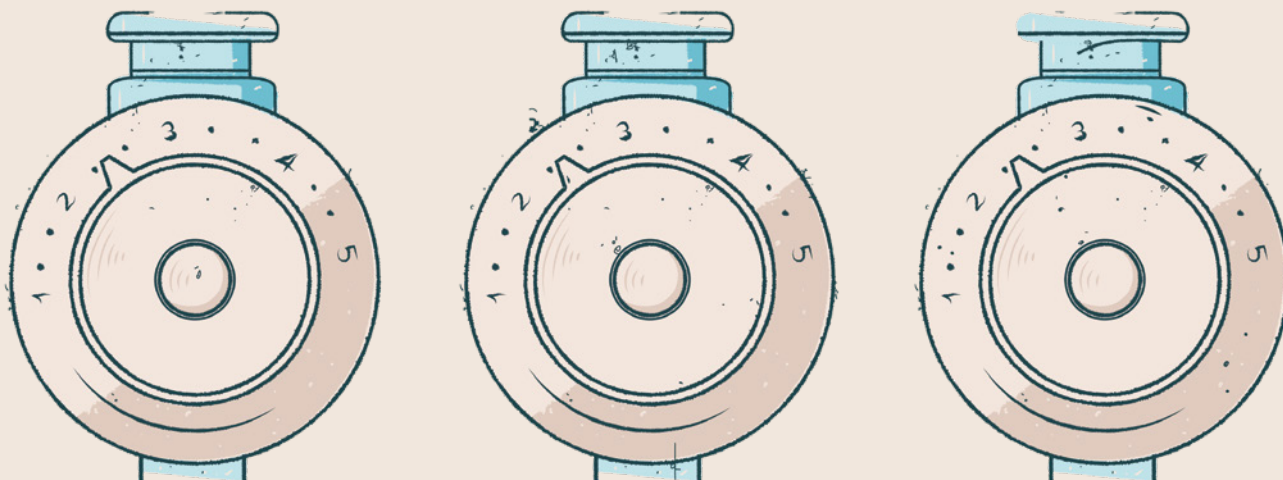
HVAD KAN DU GØRE FOR AT FÅ EN LAVERE REGNING NÆSTE GANG?

ALLE RADIATORER SKAL STÅ PÅ DET SAMME

Det vigtigste råd er, at du bruger alle dine radiatorer til at varme din bolig op og at de står på det samme tal.

Mange lejere bruger kun stueradiatoren til at varme hele boligen op med. Dette sparer ikke på varmen. I stedet bruger stueradiatoren uforholdsmæssigt meget energi på at prøve at varme hele boligen op. Det er meget mere effektivt, at boligens rum varmes op af de radiatorer, den er indrettet med.

Nogle foretrækker at sove køligt. Her er rådet at lufte ud i soveværelset umiddelbart før man går i seng. Skruer man helt ned om natten, risikerer man at væggene bliver kolde og dermed skal der bruges uforholdsmæssigt meget energi på, at varme dem op igen.



HOLD TEMPERATUR PÅ MAX 21 GRADER

Det er meget dyrt at varme op til en højere temperatur end 20-21 grader. Temperaturen bør dog ikke komme under 15 grader.

Ønsker du alligevel en koldere temperatur i nogle rum end andre, så hold døren lukket til rum, hvor der ønskes lavere temperatur.

LUFT UD 3 GANGE OM DAGEN I 10 MINUTTER

Luk evt. for radiatorerne imens.

Fugtig luft kræver meget mere energi at varme op end tør luft. Luften bliver fugtig af vores ophold i boligen, både når vi laver mad (husk altid at lægge låg på gryderne) og i det hele taget, fordi vores kroppe afgiver fugt.

Udover udluftning skal boligens udsugning også fungere korrekt, så luften skiftes i boligen. Sørg for, at udsugningskanalerne er holdt åbne.

PAK IKKE RADIATORERNE IND

Hvis din radiator og termostat ikke står frit, er den mindre effektiv. Termostatsens føler kan kun mærke den luft, den er i kontakt med, så systemet fungerer bedst, når luften kan cirkulere frit om radiatoren.

INDSIGELSESBANKET PÅ BAGSIDEN ELLER FIND DEN PÅ LLO.DK



Vi har lavet en indsigelsesblanket på bagsiden af denne guide.

Du kan klippe denne ud og sende den med posten til din udlejer eller hans repræsentant, hvis du vil gøre indsigelse imod dit varmeregnskab.

Du kan normalt også sende blanketten pr. e-mail til din udlejer. Du kan finde blanketten på llo.dk.

Indsigelser kan normalt godt sendes pr. e-mail. Det gælder dog ikke, hvis det er aftalt, at I ikke kommunikerer elektronisk, eller modparten er fritaget fra at modtage Digital Post.

Se vores film om opvarmning på LLO's Facebook eller Youtube-kanal.



Følg os på:



INDSIGELSE IMOD VARMEREGNSKAB.

Modtagers navn og adresse::

VEDR. VARMEREGNSKAB FOR LEJEMÅLET

(indsæt egen adresse):

Jeg gør hermed indsigelse imod mit varmeregnskab for perioden

(indsæt varmeåret fx. 1/6 2019 - 31/5 2020)

Jeg begrundet min indsigelse i følgende (sæt kryds):

- Målingerne er forkerte/ ikke retvisende.
- Fordelingen er forkert.
- En for lille del af forbruget er fordelt på baggrund af målere.
- Der er sket ændringer i ejendommen, som regnskabet ikke tager højde for.
- Lejers andel af de samlede udgifter fremgår ikke af regnskabet.
- Ejendommens samlede udgifter fremgår ikke af regnskabet.
- Dato for endelig afregning fra forsyningsselskabet til udlejer fremgår ikke.
- Regnskabet indeholder ikke oplysning om min adgang til indsigelse.
- Perioden passer ikke.
- De oplyste a conto-betalinger er ikke retvisende.

Andet:

Regnskabet lever således ikke op til lejelovens regler.

Ønsker De at fastholde varmeregnskabet, bedes De indbringe spørgsmålet for huslejenævnet/ beboerklagenævnet

Med venlig hilsen

(indsæt navn & egen adresse):

Blanketten klippes ud og sendes/afleveres til udlejer eller den som udlejer har anvist som modtager.
Bemærk at indsigelsen skal være udlejer i hænde inden 6 uger, fra du har modtaget dit varmeregnskab.





I nyere ejendomme, opført efter 1991, har udlejer ret til at opkræve så høj en leje, han vil uanset om skabslågerne i køkkenet hænger, at vinduerne er utætte og køkkenbordpladen nedslidt. Denne ejendom (opført i 1994-1996) på Appleby Plads midt i København giver lejerne problemer.

SLIDTE LEJLIGHEDER – HØJ LEJE

Nyopførte ejendomme er et område uden rettigheder, konstaterer den juridiske chef i LLOH. Han henviser til, at selv efter 28 år har udlejer ret til at opkræve præcis den leje, han vil – uanset stand.

For ejendomme taget i brug efter 31.12.91 gælder, at udlejer må fastsætte lejen til et beløb, som kun er begrænset af den almindelige urimelighedsregel i aftalelovens §36. I skrivende stund er der dog ikke et eneste trykt eksempel på en leje, der er blevet vurderet urimelig. Men lejerne i denne type ejendomme må også tåle andre forringelser, særligt fordi de "nye" ejendomme ikke er helt nye længere.

Slidte lejligheder, høj leje

Lige om lidt er det 28 år siden de første såkaldte nyopførte ejendomme blev taget i brug. Tanken bag var blandt andet, at når man som lejer fik et helt nyt lejemål, skulle man også acceptere at betale noget mere. Som tiden går udvandes dette argument dog ved, at udlejer ikke har pligt til at foretage vedligeholdelse

mellem lejere, men fortsat har ret til at opkræve groft sagt lige præcis den leje, han vil.

Lige nu bor der derfor lejere i ejendomme med mere end 20 år gamle køkkener og bade, som fortsat betaler over 1.800 kr. pr. m². pr. år i leje. Lejen, der betales, kaldes nogle gange fejlagtigt markedsleje, men til forskel fra markedslejen, der betales inden for erhvervslejemål, kan lejer inden for boliglejeret ikke kræve lejen nedsat, selvom det kan dokumenteres, at lejen i området er lavere end den, der betales.

Ikke pligt til at opretholde den nyopførte stand

I øjeblikket pågår politiske forhandlinger om den såkaldte §5,2-leje, som dækker over lejemål i ældre ejendomme, der er blevet indvendigt moderniseret. Inden for dette system

gælder, at udlejer alene kan fortsætte med at opkræve den høje leje så længe udlejer opretholder den gennemgribende moderniserede stand.

For lejemål i nyere ejendomme gælder ikke en tilsvarende regel. Dette medfører, at udlejer har ret til at opkræve så høj en leje, han vil uanset om skabslågerne i køkkenet hænger, at vinduerne er utætte og køkkenbordpladen nedslidt.

Ingen pligt til at udbedre forhold

Som lejer har man typisk været inde og se lejemålet, inden man underskriver kontrakten, og når dette er tilfældet, vil man ikke efterfølgende kunne kræve, at udlejer udbedrer manglerne. Dette kræver nemlig, at lejemålet har en ringere stand end den lejer med rette kunne forvente. Her har lejer netop været i lejemålet inden kontrakten underskrives, og har derfor ikke haft anledning til at tro andet, end at lejemålet forevises i den stand, det har ved indflytning og må derfor leve med manglerne og den høje leje.

Stadig risiko for forhøjelser

Ifølge lejelovens §58 har udlejer ret til en lejeforhøjelse, når udlejer har udført brugsværdiskabende arbejder i lejemålet. Flere af de nyopførte ejendomme er nu så gamle, at udlejer har mulighed for at varsle udskiftning af fx køkken og bad og herefter hæve lejen, uden at lejer efterfølgende kan få medhold i, at lejen efter forbedringerne overstiger det lejedes værdi. Som lejer i en nyopført ejendom risikerer man derfor at blive bedt om at betale en meget høj leje for et lejemål i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og efterfølgende blive mødt med et krav om at betale endnu mere uden at få testet, om lejen herefter overstiger det lejedes værdi.

Politisk problem

I Lejernes LO mener vi, at den ovenstående retsstilling er uhensigtsmæssig og ønsker en lovændring på området. Det kan ikke have været meningen med loven, at man som lejer skal acceptere en ringere vedligeholdelsesstand i nye ejendomme end i ældre kombineret med, at der er ikke er noget reelt loft for lejen, hverken ved aftalens indgåelse eller ved efterfølgende stigninger.



Betalingservice er nemt og praktisk, men du har selv et ansvar.

"Tjek den månedlige betalingsoversigt og sørg for, at der er penge på din konto, når huslejen bliver trukket", siger LLO's medlemsrådgiver.

Som lejer har du måske valgt, at din husleje (og andre faste udgifter) skal betales via Betalingservice. Dels fordi det er praktisk og nemt, og dels for at spare de såkaldte administrationsgebyrer, som mange virksomheder og udlejere efterhånden kan finde på at lægge på de regninger, der ikke er tilmeldt betaling via Betalingservice.

En enkelt misser...

Men hvad skal du som lejer være særligt opmærksom på, hvis du netop er en af de mange danskere, der har valgt at lægge betalingen af én af dine vigtigste faste udgifter i hænderne på andre?

For det første er det vigtigt at holde sig for øje, at blot fordi du vælger at lade Betalingservice stå for betalingen af din husleje, er det i sidste ende stadig dig selv, der har ansvaret for, at huslejen bliver betalt. Gennem tiden er der set flere eksempler på lejere, som bliver ophævet fra deres lejemål af regelrette, ufleksible udlejere blot på grund af en enkelt misset huslejebetaling, så det er umagen værd lige at ofre lidt tid på at sikre sig, at det kører.

Betal manuelt indtil...

Når du første gang tilmelder din husleje til Betalingservice, er det vigtigt, at du selv kontrollerer den månedlige betalingsoversigt, du får tilsendt derfra, OG at du sørger for at

betale huslejen manuelt, indtil den fremgår af betalingsoversigten. Betalingsoversigten giver et klart og detaljeret overblik over, hvilke betalinger der trækkes den pågældende måned, og så længe huslejebetalingen ikke figurerer på betalingsoversigten, bliver den ikke trukket.

Dit ansvar at der er dækning

En anden, yderst vigtig detalje omkring betaling af husleje via Betalingservice er, at det også er dit eget (og hverken din bankrådgivers eller de søde mennesker hos Betalingservice) ansvar at sikre, at der hver måned er dækning på den konto, hvorfra betalingsaftalen vedr. huslejen er tilmeldt på det tidspunkt, hvor huslejen bliver trukket. Her er færdigt betalt betalingsoversigt et godt redskab. Hvis der ikke er dækning på kontoen, er det op til dit pengeinstitut at afgøre, om betalinger på over 1.000 kr. (som husleje jo typisk vil være) skal gennemføres eller ej.

Hvis dit pengeinstitut vælger at afvise betaling af huslejen på grund af manglende dækning, vil de typisk kontakte dig herom, og så er det altså op til dig selv at sørge for at få huslejen betalt manuelt, f.eks. ved at kontakte udlejer hurtigst muligt og overføre pengene som en almindelig kontooverførsel. Du skal være opmærksom på, at det er ikke nok, at du skynder dig at sørge for, at der igen er dækning på betalingskontoen, da løbet er

kørt med hensyn til automatisk betaling via Betalingservice i indeværende måned, når betalingen først er afvist.

Er der dækning for betaling af huslejen på en eller flere af dine andre konti, vil dit pengeinstitut typisk ikke afvise betalingen uden først at kontakte dig – men selvfølgelig er risikoen til stede. "Jamen, dem i banken kan da se, at jeg har penge på andre konti, så hvorfor betaler de ikke bare huslejen alligevel?", tænker du måske – og jo, det kan dem i banken godt, men ansvaret for betaling af din husleje er i sidste ende dit eget, og i en travl hverdag kan der ske fejl, og der skal ikke mange klik til, før din husleje alligevel bliver afvist.

To gode råd

Så for at opsummere: Hvis du selv som lejer vil sikre dig, at din husleje bliver betalt rettidigt via Betalingservice, så

- 1) tjek altid den månedlige betalingsoversigt - uanset at "betalingen jo plejer at køre, og jeg har ikke ændret på noget", og
- 2) sørg for, at der er penge på din konto, når huslejen bliver trukket.

Henriette Grage er akademiuddannet i finansiel rådgivning og har 14 års erfaring fra den finansielle sektor. Hun har været medlemsrådgiver hos LLO Hovedstaden siden 1. februar 2019.

NÅR EN LEJER BLIVER SNYDT TO GANGE

Flere elektroniske lejetjenester lokker med gratis rådgivning men har ulovlige honorarstrukturer, som kan ende med at koste lejerne dyrt.

LLO har tidligere advaret imod at bruge nye elektroniske lejetjenester, som lover ”ingen risiko” og ”ingen bøv!” (Vi Lejere nr. 3 2018). Vi er nu gået skridtet videre og har klaget til Forbrugerombudsmanden, da de pågældende lejetjenester og deres sider ikke lever op til reglerne om god skik for juridisk rådgivning.

Problemet er, at de kræver en andel af lejerens eventuelle gevinst - og dét er ulovligt. Vi kender systemet fra det amerikanske retssystem, men det er ikke tilladt i Danmark, hverken for advokater eller andre juridiske rådgivere.

DET SIGER REGLERNE:

”Stk. 4. En rådgiver må ikke indgå en rådgivningsaftale, hvor prisen for rådgivningen udgør en andel af det udbytte, som kunden måtte opnå ved gennemførelsen af sagen.”

(Bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning § 3, stk. 4)



LLO har klaget til forbrugerombudsmand Christina Toftegaard Nielsen (billedet) over nye elektroniske lejetjenester som Digura og Rent Hero. De er private virksomheder og kræver en andel af lejerens eventuelle gevinst - og dét er ulovligt.

Læs det med småt

Baggrunden for reglen er, at man ikke som lejer skal risikere at købe noget, man ikke kan få oplyst, hvad koster, hvilket sker, når betalingen for det samme arbejde afhænger af det efterfølgende økonomiske resultat. Hvis man er kommet i klemme i sådan et system, kan man kræve sin betaling nedsat til et rimeligt honorar for det faktisk udførte arbejde.

I LLO er vi ikke bange for konkurrencen fra de internetbaserede rådgivningstjenester som Digura, Rent Hero og andre, men de skal overholde gældende lovgivning. Ellers kan lejeren både blive snydt af sin udlejer og bagefter af sin rådgiver. Du bør læse det der står med småt, herunder om de må prøve at lave et forlig med din udlejer - vel at mærke uden du bliver spurgt.

Hvis du alligevel ikke vil føre sagen, kræver Digura, at du betaler 2.000 kr.

De internetbaserede lejetjenester er ikke en forening af lejere for lejere, men private virksomheder, der har lejerne som kunder.

Inden henvendelsen til Forbrugerombudsmanden har LLO kontaktet Forbrugerrådet Tænk, der er enige med LLO om, at honoraraftalerne er i strid med gældende ret.

ER DU KOMMET I KLEMME?

Du kan måske få penge tilbage, hvis du har brugt de digitale lejetjenester!

Har du fået ført en sag via et firma, som har taget en stor del af overskuddet? Så har du måske ret til at få noget af beløbet tilbage. Hos LLO Hovedstaden leder vi efter lejere, som er kommet i klemme og har betalt for meget for at få ført en sag med henblik på at søge beløbet tilbagebetalt. Er det dig - og bor du i hovedstadsområdet - så kontakt LLO Hovedstaden via www.lloh.dk

LLOs klage til Forbrugerombudsmanden kan læses på www.llo.dk



Digura kaldte sig tidligere ”din digitale lejeretsjurist”. Dette er nu lavet om til ”din digitale lejeretseksperter”. Det skyldes formentlig, at personalet ikke er færdiguddannede jurister (cand.jur.).

Historie i Horsens: 50 år som formand

Som den første i LLO's historie kan en lokalformand smykke sig med et 50 års jubilæum i formandsstolen. 50 års jubilaren er James Arbøl og han blev fejret d. 18. januar – samme dag som Horsens-afdeling markerede sit 70 års jubilæum.

De to runde dage blev festligholdt i lokalerne på Hulvej, hvor 40-50 gæster lagde vejen forbi. Her var lejerrepræsentanter fra Viborg, Fredericia, Region Midt, advokater, enkeltmedlemmer, bestyrelsesmedlemmer i afdelingen, naboer, venner af huset og naturligvis personale. Samt byens borgmester fra 1986-1993, Henning Jensen, der forinden var byens mand på tinge i 15 år. Også LLO's landsformand, Helene Toxværd, dukkede op med gaver og hyldest.

Brev til statsministeren

Midt i festivitassen var James Arbøl lige ved at love 50 år mere som formand i Horsens, men tog sig så i det.

I stedet sagde han med et smil: "Jeg holder ud og trykker på knapperne". Men der var også alvor iblandet. For som han sagde: "Der er stadig lejerproblemer – og de bliver værre. Her på kontoret får vi besøg af lejere helt fra Nordborg. P.t. er skimmel-svamp et stort problem. Den tidligere boligminister skrev til os, at det er kommunerne, der har ansvaret. Men der er et stort hul i lovgivningen, tiden går og imens bliver lejerne mere og mere syge! Boligkommissionerne skulle aldrig ha' været nedlagt!" Arbøl afslørede, at han nu har skrevet til statsminister Mette Frederiksen, der jo er børnenes minister, og spurgt hende, hvad forældrene skal gøre, når



børnene er så syge af skimmel, at de ikke kan komme i skole!

Borgen kender LLO i Horsens

Helene Toxværd takkede James Arbøl for hans mangeårige indsats i afdelingen, i LLO's hovedbestyrelse og forretningsudvalg og som hovedkasserer i landsforbundet.

"James er LLO og LLO i Horsens er James", sagde hun og som vores slogan siger: "Altid på lejernes side". Også på Christiansborg kender de LLO i Horsens, for meget af indsatsen har også båret frugt, både lokalt og nationalt. Og det er jo det, det drejer sig om. KÆMPESTORT TAK".



Landsformanden gav en stor krammer.

Helene Toxværd takkede Arbøl og sagde: "Afdelingen har sat sig dybe og varige spor – også politisk".

Gæster fra Viborg: Karsten Gravesen og Paul Erik Pedersen.



Jubilaren og regionsformand Ole Andersen i en hyggesludder med Horsens tidl. borgmester, Henning Jensen (t.h.), der også sad i Folketinget i 15 år.

Arbøl og afdelingens revisor, Fritz Calundan.

Arbøl og tre tapre lejesoldater fra Fredericia: Gitte Kristiansen (t.v.), Tina Knudsen og Vivi Buus.



LLO: sociale medier, web og print

Tak til alle, der fulgte med og debatterede i 2019...

2019 var et år fyldt med aktivitet – ikke mindst på llo.dk og vores sociale medier.

Uden følgere, likes, kommentarer og delinger ville det stå sløjt til. Derfor siger vi tak til alle jer, der besøger LLO på vores Facebook, Twitter, LinkedIn, ser videoer på vores Youtube-kanal og finder inspiration på vores hjemmeside.

Af aktiviteter vil vi nævne...

Der har i årets løb været en del højdepunkter og kampagner, hvor vi her vil fremhæve nogle få:



På Youtube ligger pt. 15 informative videoer under temaet "Gør det rigtigt", omhandlende alt fra varmfordelingen i lejemålet til hvad der sker, hvis man ikke betaler husleje til tiden. Tilsammen er disse blevet set i alt 4352 gange. Der arbejdes på at udgive flere videoer i løbet af 2020. På llo.dk havde vi i 2019 730.000 besøgende, hvilket svarer til 2000 besøg i døgn.

KAPITALFOND BOLIGHER BOR JEG

Folketingsvalget 2019, hvor LLO aktivt drev kampagne for at bevare huslejereguleringen, krævede tryghedsgaranti for lejerne og kæmpede imod kapitalfondes indtog på lejeboligmarkedet - hvor specielt Blackstone var en kritiseret part. Vi var aktive på Facebook, Twitter, llo.dk og med posters. Link: <https://llo.dk/politik-og-presse/valg-2019>



Studiestart 2019 kampagne, hvor vi i samarbejde med DSF (Danske Studerendes Fællesråd) udgav en "5 gode råd" folder på både engelsk og dansk, lavede kampagner på Facebook, som blev fulgt op af en dedikeret studiestartside på llo.dk, hvor en række guides om det at flytte i lejebolig ligger gratis tilgængelige. Link: <https://llo.dk/guides-og-temaer/studiestart>



Den blev siden fulgt op af et tema om § 5,2: "Forstå Boligreguleringslovens § 5,2", hvor LLO udgav en guide om 5,2 - et tema, som fortsat er yderst aktuelt i og med at lovgrundlaget for en ny paragraf 5,2 endnu ikke er på plads. Vi oprettede ekstrahusleje.dk, hvor man kan regne sin 5.2. husleje ud og LLO sad desuden med i den ekspertgruppe, som er kommet med forslag til § 5,2's videre skæbne. Læs om 5.2. på <https://llo.dk/politik-og-presse/tema-om-5-2-moderniseringer>

LLO udgav en "Håndbog om lejeaftaler", skrevet af chefjurist Anders Svendsen, som både udkom i en digital version og blev trykt som bog. Link: <https://llo.dk/lejeaftaler>



Hvor mange er aktive?

Vi havde ved udgangen af 2019 i alt 3915 dedikerede følgere på Facebook, havde gennem året en rækkevidde for opslag på 1.873.565, og ramte 125.000 mennesker med vores annoncer.

LANDSSEKRETARIATETS kurser og konferencer - forår 2020

LEJERET 1 Fredag den 28. februar 2020	Afholdes i: AARHUS (Servicekontoret)	Målgruppe: Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende
	Kurset vil give et overblik over lejeretten og der vil bl.a. blive undervist i: lejerettens plads i dansk ret, lejefastsættelse, forbrugsregnskab mv.	
RÅDGIVER- UDDANNELSE Lørdag den 29. februar 2020	Afholdes i: AARHUS (Servicekontoret)	Målgruppe: Rådgivere og frivillige - både de der sagsbehandler og de, der ønsker at blive det.
	Kurset vil klæde deltagerne på, til at kunne rådgive LLOs medlemmer samt give overblik over de regler, man som rådgiver er underlagt.	
BR-KURSUS Lørdag den 29. februar 2020	Afholdes i: KØBENHAVN (Scandic Sluseholmen)	Målgruppe: Beboerrepræsentanter i privat udlejning
	Kurset henvender sig til beboerrepræsentanter i privat udlejningsbyggeri og skal klæde deltagerne på til bl.a. at forstå vigtige områder af lejelovgivningen herunder huslejefastsættelse (DMK-lejeberegning), vedligeholdelse, modernisering mv. Kurset kan med fordel også bruges til repetition, såfremt man har deltaget tidligere.	
LEJERET 2 Fredag den 20. marts 2020	Afholdes i: KØBENHAVN	Målgruppe: Sagsbehandlere og rådgivere - her-under studerende der foretager sagsbehandling
	Temadag og Lejefastsættelse	
LEJERETS- KONFERENCE v/landsdommer Claus Rohde Lørdag den 2. maj 2020	Afholdes i: ODENSE	Målgruppe: Sagsbehandlere, huslejenævnsmed- lemmer og advokater
	Landsdommer Claus Rohde fokuserer på ny retspraksis fra maj 2017 til nu og gennemgår nye Højsterets- og landsretsdomme, der er relevante for målgruppen.	

UDEBLIVER VI LEJERE...

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger?

Kontakt din lokale LLO-afdeling

- find kontaktoplysninger på www.llo.dk

KURSUS I LEJERRETTIGHEDER for lejere hos private udlejere

Lørdag d. 14. marts 2020 kl 10.00 - ca. kl. 15.30

i Huset no7 (lokale 2.04), Nørregade 7, Herning.

Parkering på Nørregades p-plads eller i p-kælderen samme sted.

Der er kaffe og rundstykker fra kl. 9.30, frokost ca. kl. 12.

Dagen er et gratis selvhjælpskursus for lejere, som gerne vil kende deres rettigheder ved private udlejere.

Oplæg på dagen er

1. Indgåelse af lejeaftale, kontrakten og §11 i denne og tidsbegrænsede aftaler.
2. Huslejens fastsættelse
3. Indflytning
4. Vedligeholdelse indvendig og udvendig samt Huslejenævnets kompetence
5. Opsigelse og ophævelse af kontrakten
6. Fraflytning (istandsættelse og opgørelsen)
7. Forbrugsregnskaber

Oplæggene på dagen fra vor jurist og jurastuderende fra Servicekontoret i Aarhus. De jurastuderende arbejder som frivillige sagsbehandlere på Servicekontoret.

Tilmelding

Af hensyn til bespisningen er tilmelding nødvendig senest mandag d. 9. marts 2020 på enten mail kursus@lloherning.dk eller tlf. 60 30 36 90 (SMS eller opkald) med navn og adresse på deltageren.

Arrangør: Lejerene LO Herning afdeling

LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

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.

LANDSSEKRETARIATET HOLDER LUKKET I DAGENE FØR PÅSKE

Dvs. fra og med 6. april til og med 13. april 2020

DIT LLO-MEDLEMSKAB GIVER DIG TRYGHED OG FORDELE

Gennemgang af lejekontrakt i
henhold til lejeloven



Medlemsbladet Vi Lejere
i trykt udgave



Rådgivning om bl.a. rettigheder,
vedligeholdelse, indeklima



Dit medlemskab støtter LLO's
politiske arbejde for bedre
forhold for lejere.



Gennemgang af synsrapport
ved ind- og fraflytning



Følg os på:



[LLO.DK](http://llo.dk)

GENERALFORSAMLINGER

Silkeborg Lejerforening

afholder generalforsamling torsdag den 26. marts 2020 kl. 19.00.
Dagsorden ifølge vedtægterne.

LLO Herning

LLO Herning afholder generalforsamling med spisning
tirsdag d. 3. marts 2020 kl. 18.30
i Huset No7 (lokale 2.03), Nørregade 7, 7400 Herning.
Parkering på Nørregades p-plads eller i p-kælderen samme sted.
Dagsorden iflg. vedtægter.
Da der er spisning, er tilmelding nødvendig senest
tirsdag d. 25. februar 2020 på enten
mail kursus@lloherning.dk eller tlf. 60 30 36 90 (SMS eller opkald).
Mød op og deltag i debatten om lejerforhold/ udviklingen af LLO
Herning.

LLO Viborg

LLO Viborg afholder generalforsamling
torsdag den 26. marts 2020 kl. 19
i Borgerhuset Stationen, LI Sankt Hans Gade 7, 8800 Viborg.
Dagsorden ifølge vedtægterne.
Da der vil være et lettere traktement, er tilmelding nødvendig
senest torsdag d. 20. marts på info@lloviborg.dk eller
mobil:25537512.

ØSTJYLLAND: DYR HUSLEJE VED SVINESTALDE

En østjysk svineavler har på vegne af fire medarbejdere vundet en årelang strid med Skat om medarbejdernes husleje hos ham som udlejer. De fire havde tilsammen ifølge Skat betalt 700.000 kr. for lidt i husleje til landmanden, hvilket medførte et større skattesmæk til medarbejdere – tre rumænere og en dansker.

Nu har Landsskatteretten sat endeligt punktum i den flere år gamle sag og givet landmanden og hans fire ansatte ret. De fire medarbejdere havde lejet sig ind i boliger i umiddelbar nærhed af svineproducentens stalde. Landmanden havde sat huslejen til 15 kr. pr. kvm. incl. forbrug. Skat mente, at beløbet skulle være langt højere, nemlig 40 kr. pr. kvm. excl. forbrug. Skat havde sammenlignet med huslejepriser i villakvarterer i Hjortshøj og Hadsten og i et hus nær vandet i Grenå. Det gav en difference på 700.000 kr., som de fire medarbejdere så blev beskattet af.

Landmanden Lasse Buhl siger i en pressemeddelelse fra landbrugsrådgivningsfirmaet LMO, der førte sagen ved retten for ham og medarbejderne, at han fem gange har tilbudt Skat at besigtige lejemaalene - et tilbud Skat ikke har benyttet sig af.

Landsskatteretten endte med at sætte huslejen til lidt under de 15 kr., men lagde forbruget oveni. Alt ialt en lille stigning, som parterne godt kan leve med.

KJH

X-ORD

RIIS-20	SÆSON-TURE	OVER-FLADE	ROS	KVÆL-STOF	BIBELSK NAVN	BORTE	KAMMER-TONEN	SÆSON-DYST
SÆSON-FEST	2							
EPOKE				SKÆRM SVERIGE			ØSTRIG RYGE	
OP-SLAGS-VÆRK								8
			LIDEN- SKAB	STONE STAT		SINGU- LARIS KARPE		
MUSIK KØKKEN- GREJ BOR								6
VURDE- RING		MÆRKE FORD- MODEL			ILT DYRK- NING		SPANIEN CIRKU- LATION	
			1					
FORSIK- RING						1500 NUL		
KILO		STEDORD LEJERE		HALVØ LITER				
SYGDOM SVINGET							GL SELKAB	
	5			TON			UDDAN- NELSE FORMAND	
LYD- STYRKE			PLADE- VENDER	FØR MIDDAG BEGYNDE			FOSFOR MEGA- VOLT	
LIDELSE								
BOLIG- REGLER		7						
MÅLER			RIDDER AROMA		FAG	GL CYKEL- LYGTE	SVOVL VÆRKTØJ	
HURTIGT					3			
TIME	4	HIMMEL- LEGEME SMERTE						
PIGE				NORGE	LØS VOLT			
VÆDE								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2019

Lene Mejndor, Godthåbsvej 72, 1. tv., 2000 Frederiksberg

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 6/5 2020.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

INDKALDELSE TIL ENKELTMEDEMS-MØDE - 30. MARTS KL. 16.30, i Vester Voldgade 9, 1.sal.

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå.

Der skal vælges repræsentanter til LLOHs repræsentantskab.

Repræsentantskabet er LLOHs øverste myndighed.

Det er her beslutningerne bliver taget, og linjerne for det kommende år bliver lagt.

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet og blive valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne til repræsentantskabet.

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 23. marts 2020, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.



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 bebruar: — Password marts 20 - maj 20:

Medlemstilbud

1. marts 2020 til 31. maj 2020

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

Lukkedage Lejernes LO Hovedstaden

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning er lukket fra mandag den 6. april 2020 til og med mandag den 13. april 2020, på grund af påsken.

Derudover holder vi lukket d. 8. maj på Store Bededag (fredag) og torsdag d. 21. og fredag den 22. maj pga. Kristi Himmelfartsdag.

SKAL DU FRAFLYTTÉ DIN LEJELEJLIGHED

Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene.

LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

3100,- alt incl.



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

Vi Lejere nr 2

Af redaktionelle hensyn udkommer det næste nummer af Vi Lejere en måned senere end normalt. Det betyder omdeling i juni i stedet for i maj.

Ingen nye "hårde ghettoer" på listen Men flere er i farezonen

Den såkaldte ghettoliste offentliggøres hvert år d. 1. december. Det er tiende gang, listen er lavet, men konsekvenserne ved at blive udråbt til "hård ghetto" er større end tidligere.

Boligområder med "hård ghetto"-stemplet skal nemlig lave en plan for, hvordan boligområdet i 2030 kan komme ned på maksimalt 40 pct. almene familieboliger ved nedrivning, salg, omdannelse eller opførelse af nye private boliger.

15 boligområder kaldes i dag for "hårde ghettoer", og det er de samme områder som sidste år. Alle disse boligområder har allerede lavet såkaldte udviklingsplaner, og disse planer er blevet godkendt af boligministeren.

Selvom der ikke kom nogen nye "hårde ghettoer" i 2019, er flere boligområder i farezonen for at blive stemplet. Ifølge Fagbladet Boligen er fire områder i farezonen for 2020 og ti for 2021.

LLO: meningsløst

Ghettolovgivningen er nemlig ikke et afsluttet kapitel, men løber stadig væk. Fristen i 2030 ændres ikke, så evt. nye "hårde ghettoer" får kortere tid til at nedbringe antallet af almene boliger end de oprindelige boligområder på den hårde ghettoliste.

LLO mener ikke, at det er rimeligt at stemple beboerne i omfattede områder som "hård ghetto". Vi mener også, at listerne virker imod hensigten: Hvem vil flytte ind i noget, den danske stat kalder en "ghetto"?

Samtidigt mener vi ikke, at det er de almene familieboliger, der er problemet, og at det er meningsløst at fjerne gode almene boliger i en tid med stor mangel på betalelige boliger.

Oversigt over udviklingsplanerne i de 15 hårde ghettoområder

Områdenavn	Kommune	Ommærkning	Salg	Nybyggeri	Nedrivning	Nedrivning før udviklingsplan
Agervang	Holbæk	132	88	61	-	-
Bispehaven	Aarhus	-	-	517	318	-
Finlandsparken	Vejle	23	-	219	-	-
Gadehavegård	Høje-Taastrup	105	75	231	260	-
Gellerupparken/ Toveshøj	Aarhus	-	-	2.169	945	345
Mjølnerparken	København	41	221	34	23	-
Motalavej	Slagelse	9	-	38	347	178
Munkebo	Kolding	58	36	119	36	-
Ringparken, Slagelse	Slagelse	63	136	391	149	-
Skovvejen/ Skovparken	Kolding	161	35	212	243	-
Stengårdsvej	Esbjerg	160	-	190	116	-
Sundparken	Horsens	-	139	35	-	-
Tingbjerg/ Utterslevhuse	København	116	-	3.394	42	-
Taastrupgaard	Høje-Taastrup	20	-	521	266	188
Vollsmose	Odense	-	-	2000	*1000	-
Samlet:		888	730	10.131	3.745	711

Kilde: Boligministeriet

Se artiklen side 22 og 23 om, hvordan Tingbjerg vil bygge sig ud af "ghettolisten".

Her strammer det til

De fire områder, der risikerer at komme på den hårde ghettoliste i 2020:

- Bispeparken - København
- Solbakken - Odense
- Nørager / Søstjernevej - Sønderborg
- Skovgårdsparken - Aarhus

De 10 områder, der risikerer at komme på den såkaldt hårde ghettoliste i 2021

- Lundtoftegade - København
- Aldersrogade - København
- Gadelandet / Husumgård - København
- Hørgården - København
- Charlotteager - Høje Taastrup
- Helsingør Syd - Nøjsomhed, Helsingør
- Lindholm - Guldborgsund
- Korslækkeparken Øst - Odense
- Resedavej / Nørvang 2 - Silkeborg
- Ellekonebakken - Viborg

Kilde: Fagbladet Boligen



Der er stort set ingen venteliste i dag, for "ghetto"-kravene gør det svært at opfylde vilkårene for indflytning. "Vi er oppe på at skulle sende 300 breve ud, hvor det før var 20", siger Pernille Høholt.

TINGBJERG VIL BYGGE SIG UD AF "GHETTOLISTEN"

Der var engang, hun svarede folk, at hun boede "i Brønshøj". Nu siger hun igen "i Tingbjerg" for: "Der er blevet en stolthed ved at bo i Tingbjerg".

AF KJELD HAMMER

Pernille Høholt blev for længe siden udsaneret fra sin nedslidte lejlighed på Nørrebro i København. Hendes boligsituation var håbløs. Så lå der pludselig et brev fra boligselskabet. Hun kunne få en lejlighed i Tingbjerg – med det samme vel at mærke. Pernille betænkte sig ikke et øjeblik. Det er nu 35 år siden og 66-årige Pernille har boet i bydelens højhus lige siden. "Og her bliver jeg boende, til jeg skal bæres herfra", siger hun med en smil.

Den store plan

Men hun indrømmer også, at der har været perioder i Tingbjerg, som var svære at forlige

sig med. Det var dengang, hun svarede folk, at hun boede "i Brønshøj"! Nu siger hun igen "i Tingbjerg". Og føjer til overfor Vi Lejere: "Der er blevet en stolthed ved at bo i Tingbjerg".

For to år siden lod hun sig vælge som formand for boligselskabet SAB's afdelingsbestyrelse efter en årrække som bestyrelsesmedlem. Nu sidder hun midt i alle beslutningsprocesserne omkring en stor plan, der skal forandre bydelen, fjerne den én gang for alle fra "ghettolisten" senest i 2030 og igen gøre Tingbjerg attraktivt. Midlet er 1.500 nye boliger - 60 pct. ejerboliger - og familier med flere penge og bedre uddannelser, end hoved-

parterne af beboerne i dag. En omfattende og ambitiøs udviklingsplan er blevet til i et partnerskab mellem boligselskaberne SAB og fsb, som de kommende år vil sælge jord til det private udviklingselskab, NREP, der til gengæld vil udvikle det, som Tingbjerg mangler: private boliger. NREP kalder sig selv for "Nordens førende ejendomsinnovator". Og det har Københavns tidl. overborgmester Jens Kramer Mikkelsen ansat i sin stab i Nordhavn!

Tæt på byen og midt i naturen

"Det bliver ikke let. Men vi tror på, at det kan lykkes når vi sammen giver hele Ting-



Bygården har – udenfor planen - allerede undergået en forvandling. Et sprit-nyt beboerhus står klar i disse dage og nye butikker og boliger er opført. Bemærk legepladserne på 1. sal i det nye byggeri.

Grøn lomme – 10 min. fra Rådhuspladsen

Tingbjerg ligger i den nordvestlige del af Københavns Kommune i Brønshøj og blev opført mellem 1956 og 1968 i en grøn lomme omgivet af den fredede Vestvold og Utterslev Mose. Arkitekten var Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med kollegaen C.Th. Sørensen. Det skulle være en mønsterby i klassisk arkitektur.

Bydelen blev da også særdeles attraktivt og trak mange familier ud fra centrum af København til lyse omgivelser med natur og frisk luft.

Siden faldt områdets omdømme og bydelen endte på den hårde ghettoliste. I dag er der 2.500 lejemaal med ca. 6.000 beboere i Tingbjerg. 85 pct. af dem har indvandrerbaggrund.

Nu får Tingbjerg - kun 10 minutters bilkørsel fra Rådhuspladsen - en renæssance. Det skal ske gennem en byudviklingsplan, som - håber man - helt vil fjerne bydelen fra "ghettolisten" og give den en ny start. Midlet er at bygge 1.500 nye boliger. Det drejer sig både om lejligheder og rækkehuse. Nogle bygges ovenpå de karakteriske gule husblokke, andre på ubebyggede grunde eller grunde efter nedrevne huse. Men flertallet af de 1.500 nye boliger bliver ejerboliger for en bred gruppe af familier. Det har manglet i bydelen indtil nu. Man kan altså sige, at kapitalstærke købere skal løfte Tingbjerg ud af den hårde "ghettoliste". Men planen opererer også med et antal andels- og lejeboliger i forskellige størrelser.

SAB har seks boligafdelinger i området, fsb to andre. SAB's bestyrelse er for byudviklingsplanen - og der er fuld enighed i bestyrelsen.

KjH

bjerg et løft, så vi én gang for alle kan gøre Tingbjerg

kendt for det, det først og fremmest er: et godt boligområde tæt på byen og midt i naturen", siger de to boligselskabers formænd og partneren i NREP. I Tingbjerg melder Pernille straks ud, at hun og hendes bestyrelse er "FOR planen- stort set", ligesom der har været dialog med beboere og medarbejdere. Men hun mener også, at den har nogle skønhedsfejl, der skal rettes.

85 pct. har indvandrerbaggrund

Bydelens beboersammensætning er velbeskrevet og problemfyldt. "I dag har 85 pct. af beboere herude indvandrerbaggrund, hvis man tæller 1.generationsindvandrerne med. Det er vildt mange. Og alle piger bærer tørklæder. Jeg ville jo gerne ha', at de valgte det selv. Men der er heldigvis også en anden udvikling på vej. Der er f.eks. stor forskel på dem, som er kommet hertil som børn - eller er født herude - og så de voksne 1. generationsindvandrere. Holdninger flytter sig, og kvindernes indflydelse skal man ikke undervurdere.

Mærkbar forandring

Forandringen ser jeg i det at ta' ansvar. Før i tiden kørte busserne ikke hveranden dag, der var drengebander, småkriminalitet og hærværk. Men så for 10 år siden begyndte nogle fædre at tage ansvar. De dannede en fædregruppe og fik et fint samarbejde på tværs af nationaliteter. Den boligsociale helhedsplan hjalp også. En tyrkisk mor tog f.eks. et vigtigt initiativ: børnene skulle ikke lege ude om aftenen, men læse lektier og i

seng, så de kunne møde udhvilede i skolen. I dag ser man ingen børn lege sent ude om aftenen. 70 pct. af børnene går på den vel-fungerende Tingbjerg Skole - kun 30 pct. på andre folkeskoler i Brønshøj-Husum. Før var fordelingen 50/50, fordi tilliden til vores egen skole var for lille. Man skal ikke tage fejl. De fleste forældre vil jo gerne have, at deres børn klarer sig godt. Spørg bare min næstformand Mohamed. Men selvfølgelig går nogen forældre "under raderen". Der findes parallelsamfund. Udfordringen her er at lade det etniske træde lidt i baggrunden".

500 på venteliste

Udviklingsplanen for området er færdig og gennemdiskuteret. Nu skal der laves to lokalplaner, hvor Pernille Høholt håber den første kan vedtages til sommer. Nummer to kommer senere. Så først derefter bliver der noget fysisk at se på. "Hvis vi er heldige, går der kun to år før noget skyder op - ellers tre". Udenfor planen er et nyt beboerhus lige opført, mens et nyt plejehjem på Ruten er en del af planen. Hun er ikke i tvivl om, at folk vil finde det attraktivt at bo her. "Omkring Bygården, hvor de gamle butikker lå, har en privat bygherre for et år siden bygget 16 lejligheder. De blev lynhurtigt lejet ud. 16 rækkehuse bliver færdige i denne måned. Der er allerede 500 på venteliste!"

Så det er altså positivt?

"Ja, det synes jeg. Nu får vi lavet nogle modeller, som anskueliggør dimensionerne. Jeg tror på, at vi kan skabe nogle miljøer, hvor folk kommer hinanden ved. Rådhuset skal bare lytte lidt mere til os, for det er os herude, der ved hvordan det fungerer bedst".

Halløj i Horsens Ret

AF KJELD HAMMER

Først blev hun sat ud af sit lejemål med magt af politiet. Så fik hun en tiltale for "at have lagt hindringer i vejen for politiets arbejde" og for at have "barrikaderet" sig, da to granvoksne politibetjente, en jurist fra fogedretten, en advokat, en låsesmed, en flyttemand samt udlejerens udsen varsel bankede hårdt på dør og vindue og sparkede døren ind.

Den spinkle kvinde på 60 kg og 165 cm blev lagt i håndjern, fik tre tænder flækket, bøjet et ribben, blokeret luftvejene, kastede op og tissede i bukserne.

Det var d. 15. maj 2019.

Den 2. december skulle Jane Rønnow så møde i Retten i Horsens i sagen om at hindre politiets arbejde.

Dommeren i tvivl

Da hun mødte op, fik hun at vide, at retsmødet var aflyst. Ingen forklaring. Den bad hun så om på skrift. Retten i Horsens svarede kortfattet, at "retten ved kendelse af den 2. december 2019 har bestemt, at sagen ikke kan behandles af retten af de i kendelsen nævnte grunde. Retsbogen er vedhæftet".

Af den vedhæftede retsbog fremgår det, at dommerfuldmægtig Benjamin Frøsig Thude samme formiddag var kommet frem til, at der "efter en samlet vurdering foreligger der (derfor) omstændigheder, som er egnede til at rejse tvivl om min fuldstændige upartiskhed, hvorfor jeg viger sædet i denne sag". Han udsatte så sagen.

1 time, 20 min. før

Retten skriver videre til Jane, at den har forsøgt at telefonere hende om aflysningen af retsmødet d. 2/12 på to telefonnumre. Det ene nummer tilhører Janes mor, det andet – har hun siden fået opklaret – tilhører en kvinde i Oslo, Norge! Da Jane af gode grunde ikke svarer på nogen af numrene, sender Retten i Horsens en SMS om aflysningen til de samme numre.

Den skriver også, at der blev sendt "en besked på e-Boks kl. 11.38 d. 2. december 2019" – altså 1 time og 20 min. før retsmødet.

Tilliden til retssystemet

Jane undrer sig over, at dommeren i Horsens først lige før retsmødet fandt ud af, at han åbenbart var inhabil.



Et halv år efter kunne Jane Rønnow smile, men hun har mistet tilliden til retssystemet. Den spinkle kvinde er tiltalt for at have lagt politiet hindringer i vejen, da seks personer dukkede op uden varsel. Hun blev lagt i håndjern, fik tre tænder flækket, bøjet et ribben, blokeret luftvejene, kastede op og tissede i bukserne.

Endnu større bliver hendes undren, da hun i aviserne ved nytårstid kunne læse en regulær opsang til landets politikere fra retspræsident Trine Poulsen. Hun klagede over nedskæringer, over at sagsbunkerne og ventetiden ved landets byretter er steget kraftigt de senere år, og at – som hun siger – "de lange sagsbehandlingstider påvirker den enkelte borger, samfundet og tilliden til retssystemet".

Trine Poulsen er tilfældigvis retspræsident ved Retten i Horsens. Måske skulle retspræsidenten se sig om i sin egen verden og få et billede af, om Retten i Horsens fremmer tilliden til retssystemet!

I løbet af 2020 regner Jane iøvrigt med, at hendes egentlige tvist med udlejerens om udsættelse af boligen i landsbyen Vrønding kommer for Vestre Landsret.

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 · Ansvar. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Hammermedia@mail.dk · Deadline for næste nummer: onsdag 6. maj 2020.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november, dog næste gang juni 2020. Oplag: 67.600 Tryk: Aller Tryk A/S

Forsidetegning Rasmus Sørensen.