

VI LEJERE

EN SOLSTRÅLEHISTORIE OM
SÅKALDTE GHETTOBØRN

"MIN UDLEJER VIL UNDGÅ, AT
VI MODERNISERER KØKKENET".

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

FEBRUAR 2023

WWW.LLO.DK

1

Ansvar for Danmark

Det politiske grundlag for
Danmarks regering

Fokus på klima:

- ✓ Ejendommene skal holde bedre på varmen
- ✓ Krav på øgede energistandarder
- ✓ Giv lejerne ret til at vælge energiforbedringer

Hjælp til ene

- ✓ Giv hjælp til kæmpe energiregninger
- ✓ Giv lejerne del i vinterpakken
- ✓ Stil højere krav til energimærkning af boliger

Ingen skal flytte om natten:

- ✓ De mest sårbare lejere skal have akut hjælp
- ✓ Der skal være ro på huslejen i en krisetid
- ✓ Vi skal sikre flere betalelige boliger



LLO TIL FOLKETINGET:

TAG OGSÅ ANSVAR FOR LEJERNE!

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Helene Toxværd
Landsformand LLO

DECEMBER 2022



Ja, Mette: Der er brug for højere ambitioner

Efter historisk lange forhandlinger fik Danmark i december 2022 en ny regering, der går hen over midten af dansk politik. En regering der er trukket i arbejdstøjet med et ønske om at tage "Ansvar for Danmark", som det hedder i regeringsgrundlaget.

Som man kan læse mere om på siderne 10 og 11 i dette blad, er der i regeringsgrundlaget ikke meget konkret på boligområdet, endside på lejeområdet, udover et løfte om et boligudspil – dog uden angivelse af, hvornår vi kan forvente at se det.

ILLO venter vi naturligvis spændt på dette udspil, og vi er godt i gang med de politiske møder og drøftelser, således at hverken regering eller opposition kan være i tvivl om, hvad vi mener, der er brug for på boligområdet. Både i forhold til den aktuelle krise og i forhold til fremtiden.

Huslejeloftet blev vedtaget lige før valget og aftalen lød blandt andet på, at vi inden udgangen af 2023 skal have lavet en analyse af en mere rimelig regulering af huslejen. Den analyse får nok stor betydning for, om vi i fremtiden får brug for nye huslejelofter. I LLO bidrager vi i gerne til dét arbejde.

For det er krisetider, og det er hårde tider for mange mennesker. Som også statsminister Mette Frederiksen sagde det i sin åbningstale, så er der brug for højere ambitioner for dem, der har det sværest med økonomien.

Voldsomme stigninger i ophævelser og udsættelser på grund af huslejere-



"Voldsomme stigninger i ophævelser og udsættelser på grund af huslejerestancer sætter allerede nu en alvorlig og skræmmende dagsorden i dansk politik... Eller det burde det i hvert fald gøre!".

stancer sætter allerede nu en alvorlig og skræmmende dagsorden i dansk politik. Eller det burde de i hvert fald gøre!

Ingen børn bør i 2023 kunne miste hjem og tryghed, fordi der ikke er penge til huslejen. Det er ikke værdigt, og det er bare ikke i orden – heller ikke for voksne

I hele landet gøres af de almene boligorganisationer en stor indsats for at forebygge de mange udsættelser. Men der kan ikke rådgives og udskydes betalinger, hvis det bagvedliggende problem er for lav indtægt kombineret med galopperende inflation. Rigtigt mange af de lejere, der ikke kan betale huslejen, kan heller ikke flytte et billigere sted hen. Og de har et alt for lavt, eller intet som helst, økonomisk råderum.

I LLO håber vi derfor, at den nye regering og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil vil leve op til de gode målsætninger og hæve boligstøtten til de fattigste, så der kompenseres for



"Som også statsministeren sagde det i sin åbningstale, så er der brug for højere ambitioner for dem, der har det sværest"

de stigende energipriser – og den lave indtægt. Og det skal være nu.

I England taler man om "heat or eat". Der skal vi ikke hen i Danmark.

Regeringen bør lægge spor ud, så et nyt huslejeloft ikke bliver aktuelt – i stedet bør huslejen som standard være reguleret fornuftigt, som vi kender det fra den almene sektor. Vi skal have flere regulerede boliger i fremtiden, ikke færre.

Der er nok at tage fat på for den nye regering. "Ansvar for Danmark" er også ansvar for 1 million lejerhuse. Og så er det vigtigt at komme i gang nu.

MIN UDLEJER VIL UNDGÅ, AT VI MODERNISERER KØKKENET

Hej,
Jeg er medlem via min ejendom.

Jeg havde en meget givende samtale med en af jer i august som nævnte, at modernisering af køkkenet vil være muligt via § 62a (Nu §145, red.) Vi aftalte, at jeg skulle sende jer et udkast, når jeg havde projektet klar. Det har taget længere tid end planlagt, men nu tror jeg, jeg er klar til at komme i gang. Hvad kan min udlejer gøre for at stoppe projektet? Vores udlejer er en kapitalfond, som nok vil forsøge at undgå, at vi sætter køkkenet op.

Hilsen Hans

Svar:

Kære Hans
Udgangspunktet og meningen med bestemmelsen er faktisk ikke, at man som lejer skal søge udlejer om lov til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder i sit lejemål, men snarere at man som lejer har retten hertil.

Inden arbejdet hermed påbegyndes, skal man så anmelde de påtænkte arbejder til sin udlejer, og med "anmelde" menes simpelthen, at man skriver til udlejer, præcis hvad man har tænkt sig, at der skal udføres i éns lejemål. Vedlagt skal være en præcis plan / oversigt og beskrivelse af projektet og de pågældende arbejder, herunder pris, mål, tidsplan osv.

Udlejer har så 6 uger til at gøre indsigelse fra de modtager anmeldelsen, og deres evt. indsigelse skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder de ikke ønsker at godkende samt begrundelsen hvorfor.

Har udlejer ikke reageret, når de 6 uger er gået, kan man som lejer lade de anmeldte arbejder udføre.

Du er meget velkommen tilbage, hvis dette giver anledning til spørgsmål, og/eller hvis du har noget, du ønsker, at vi er behjælpelige med at gennemlæse.

God aften.

*Venlig hilsen
Henriette Grage,
medlemsrådgiver.*

ENGELSK-BREV TIL LLO: MIN UDLEJER UDBEDRER INGENTING

Dear LLO

I attached a copy of my lease.
I would like to discuss how best I can approach my landlord in regards to external maintenance issues. More specifically, our main gate, dørtелефон, and elevator have been out of service for over 2 years.
Long time ago I informed the property management company about this and all related issues, but nothing has been done to fix them.
Thanks in advance for your help.

*Best regards,
Roberto*

Svar:

Dear Roberto,
Since you have already reached out to your landlord regarding the deficiencies, the case is ready to be submitted to the Rent Tribunal.

You do this by sending an e-mail: Husleje@kff.kk.dk

You have to attach a copy of your lease, and your correspondence with the landlord where they decline to do maintenance.

In the mail to the Tribunal you should write a list in bullet points of the things

you want them to make a decision about.

The Tribunal will send and invoice for 319 kr. when you submit the case.

During the case, you will receive hearings from the board, also including your landlord's comments. When this happens, feel free to get back to me.

*Venlig hilsen
Katrine N. Sparrewath
Specialkonsulent,
Cand.Jur.*

GULVBEHANDLING OG INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

Kære LLO

Min udlejer og jeg er uenige om, hvorvidt jeg kan få slebet mine gulve for indestændet på den indvendige vedligeholdelseskonto. Gulvene trænger til behandling, og jeg er derfor i gang med at lave aftale med gulvmanden, som allerede har fremsendt tilbud.

Jeg vil gerne, at sagen skal prøves i huslejenævnet, selv om gulvene bliver ordnet nu. Argumentet er, at jeg jo ikke kan vente med at få ordnet gulve, til nævnet har afgjort sagen om to år. Hvad synes I?

Maren

Svar:

Kære Maren,
Tak for din mail.

Hvis du beslutter dig for selv at lægge ud for gulvslibningen, vil du have et pengekrav mod udlejer. Dette har huslejenævnet ikke kompetence til at tage stilling til, og det er et spørgsmål, som alene kan indbringes for boligretten.

Mit råd er, at sagen indbringes for huslejenævnet som en vedligeholdelsessag, og at du således venter med gulvslibningen, indtil sagen bliver afgjort.

Hvis du har spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig.

God dag og weekend, når du når så langt.

*Venlig hilsen
Arneta Osmanovic
Medlemsrådgiver, Cand.jur.*

SYDSJÆLLAND/LOLLAND-FALSTER:

EKSPLOSION I VANDVARMER SATTE LEJERE PÅ GADEN

I en sag, som LLO Sydsjælland & Lolland Falster rådgiver omkring, blev et lejemål i september totalt raseret, da en vandvarmer eksploderede. Til alt held var der ingen personskade, men huset, som to brødre var lejere i, var efterfølgende totalskadet og ubeboeligt.

De to lejere havde - i lighed med mange andre - ikke tegnet en indboforsikring og havde derfor hverken ret til at blive genhuset eller modtage gratis retshjælp. Kommunen har desuden heller ingen pligt til at skaffe dem genhusning.

Da midlerne er små, var det ikke muligt at finde en ny lejebolig for lejernes egne midler, da nuværende ud-



Efter eksplosionen var huset totalskadet og ubeboeligt.

PRIVATFOTO

lejer fortsat er i besiddelse af depositummet på 18.000 kroner.

Med LLO Sydsjælland & Lolland Falsters mellemkomst lykkedes det med lidt pres at få kommunen til at fremskaffe en campingvogn

til en billig leje, som lejerne selv betaler. Her bor de to lejere fortsat på en campingplads, da politiets tekniske undersøgelser fra huset endnu ikke er færdiggjorte, og det ødelagte lejemål derfor ikke kan overgå som en forsikrings sag.

Hvis de tekniske undersøgelser viser, at eksplosionen skyldtes manglende vedligehold, kan udlejer blive afkrævet erstatning,

Husk derfor, at selvom en indboforsikring virker dyr og i situationen måske synes unødvendig, så kan den gå hen og blive svært nødvendig ved brand eller anden skade, hvor lejemålet bliver helt eller delvist ubeboeligt.

TVP

HELE LANDET:

FLERE MELDER SIG IND I LLO

Antallet af enkeltmedlemmer i LLO stiger støt - i f.eks. Herning mere end 20 pct. ved udgangen af 2022. Opgørelsen på landsplan er ikke endelig og omfatter ikke de såkaldte foreningsmedlemmer (kollektive medlemsskaber). Men tendensen er klar. Den bør tolkes både som et krisetegn og som sympati for LLO eller nok i virkeligheden lidt af begge dele, mener landsformand Helene Toxværd.

KjH

LLO I LANDSBYGGEFONDEN

LLO har to faste repræsentanter i den vigtige Landsbyggefond, der administrerer store, opsparede pengemidler fra almene lejere. Det er midler, som Folketinget har en tendens til at forgribe sig på, når skiftende regeringer skal have finansieret deres lejervenlige forslag, selvom det er lejernes penge og ikke statens.

I fondens ledelse sidder hovedbestyrelsesmedlemmerne Hans K. Agerup, Herning og Niels Kristian Hansen, Birkerød. Suppleanter er Heidi Rasmussen, Nordsjælland og Sheku Jalloh, LLO Hovedstaden.

KjH

RINGKØBING-SKJERN:

FLERE KAN FÅ PENGE TIL NEDRIVNING AF GAMLE HUSE

Faldefærdige - og ofte tomme - boliger og erhvervs-ejendomme i landdistrikterne skæmmer vore landsbymiljøer. Derfor har en såkaldt nedrivningspulje siden 2010 givet støtte til nedrivning. I kommunerne har det ofte været praktiseret på den måde, at husene skulle ligge

tæt på offentlig vej og at de derudover skæmmede landsbyerne.

I Ringkøbing-Skjern Kommune er man nu gået et skridt videre så ejeren af en ejendom, der ligger længere fra offentlig vej, også vil kunne modtage støtte til nedrivning, hvis det har en positiv

synseffekt på omgivelserne. Det hænger bl.a. sammen med, at kommunen de seneste tro-tre år har fået færre ansøgninger, som opfyldte de hidtidige kriterier om nærhed til offentlig vej.

Ringkøbing-Skjern Kommune er landet største, målt på areal.



Foto fra Adelgade midt i København i 1899.

FRA SLUM TIL VELFÆRD

"Boligen og boligpolitikken har ofte været "glemt" i beskrivelsen af den samlede velfærdshistorie. Det på trods af at boligen til alle tider har haft en central betydning for såvel den brede befolknings daglige levevilkår, som for velfærdens generelle udvikling".

Sådan skriver to historikere om deres nye bog "Fra slum til velfærd", som Selskabet for Arbejderhistorie har udgivet. Henning Bro og Søren Kolstrup fortæller på 100 sider om vejen fra 1800-tallets usunde og overbefolkede slumboliger til fremkomsten af 1900-tallets lysere, sundere og spekulationsfrie boliger. De beskriver også 1920'ernes og 30'ernes skiftende støtteordninger, som Venstre-regeringen afviklede, men som Staunings regeringer genindførte. Det var fundamentet til velfærdsstatens boligpolitik.

Bogen tager udgangspunkt i Københavns udvikling, men inddrager også provinsen og afdækker, hvorfor hovedstadens forstæder har haft en en yderst forskelligartet boligudvikling.

125 TIL WEBINAR OM HUSLEJELOFTET

Ikke færre end 125 lejer-repræsentanter og "menige" LLO-medlemmer havde tilmeldt sig på forhånd, da LLO holdt webinar d. 7. december 2022 om at forstå huslejeloftet. Det betød, at succes'en måtte gentages d. 26. januar i år.

Online-webinaret varede en time og blev forestået af LLO's chefjurist, Anders Svendsen.

Han gennemgik huslejeloftet og dets betydning for den enkeltes huslejeindbetaling, når man bor i privat udlejningsbyggeri med en nettoprisindekseret lejeaftale. På forhånd var der bebudet svar på fire spørgsmål:

- Hvad er huslejeloftet?
- Hvad rammes af huslejeloftet?
- Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?
-hvornår kan udlejer alligevel kræve en højere husleje?
- Hvad sker der med allerede varslede nettoprisindekstigninger hvis fx du allerede har fået en huslestigning på mere end 4%?



Der var stor interesse for at følge chefjuristens webinarer online. Her er Anders Svendsen fotograferet ved afslutningen af sin gennemgang.

Men webinaret kom længere omkring, og i LLO var der stor tilfredshed med begge arrangementer.

Se en række andre kursustilbud på side 21.

KJH

HERNING:

SKIMMELSVAMP I HELT NYE RÆKKEHUSE



I 8 huse var der skimmelsvamp

Problemer med udlejeren har fået lejerne i to beboerrepræsentationer til at indmelde sig i LLO Herning. Den ene er Engholmgård i Tvis med 24 helt nye rækkehuse. 8 af de 24 huse var ikke udtørret tilstrækkeligt, og der opstod derfor skimmelsvamp i huse. Efterfølgende måtte lejerne i de 8 huse døje med, at alt måtte tages ned fra væggene, ligesom køkkenerne har været nedtaget. I forløbet klagede beboerne også over, at håndværkere kom ind uden varsel. LLO Herning presser udleje-

ren, Gråkjær Staldinventar, for at få rettet op på forholdene, og i bebyggelsen er der et godt sammenhold beboerne imellem.

På Gyvelvej i Herning er der 7 små rækkehuse, hvor udlejeren har undladt at få en husorden til at fungere. Lejerne har derfor selv udarbejdet en husorden.

Samtidig stilles der krav til udlejer om tilbagebetaling af el, da udlejeren har brugt strøm fra et af lejemålene til at oplyse fællesarealer.

AKTIV I LLO OG NU FORMAND FOR SOS RACISME DANMARK

Hovedbestyrelsesmedlem i LLO, Sheku Amadu Jalloh, København, blev i november valgt som landsformand for organisationen SOS Racisme Danmark.

Organisationen arbejder for at fremme dialog og forståelse på tværs af kulturer og religioner og på at afsløre og bekæmpe diskrimination.

Efter årsmødet og valget af ny forperson opfordrede SOS Racisme Danmark den kommende regering til, at Danmark "vender tilbage til sin tidligere rolle som humanistisk land og går foran for kampen for menneskerettigheder og

for en solidarisk og visionær klimapolitik, herunder genopretning af lande ramt af klimakatastrofer". Endvidere opfordres regeringen til at anerkende religiøse og etniske mindretal for deres positive bidrag til det danske samfund, at den undlader generaliseringer og gennemfører en handlingsplan mod racisme og diskrimination.

Jalloh er aktiv i LLO Hovedstaden og desuden i sit fagforbund HK Stat, der ligesom fagforbundet 3F kollektivt støtter SOS Racisme Danmark. Organisation blev stiftet i 1980'erne og laver debatarrangementer, konferencer,



Jalloh – ny landsformand mod racisme.

høringssvar og demonstrationer. Den nye landsformand kom til Danmark fra Sierra Leone i Vestafrika og er i dag dansk statsborger.

KjH



CHRISTIANSFELD:

KÆMPEBØDER FOR PLASTVINDUER

Det var bestemt ikke en god ide, en husejer fra Christiansfeld fik, da han besluttede at sætte ulovlige plastikvinduer fremfor trævinduer i den historiske Unesco-by. Retten

i Kolding har i januar dømt ham til at betale fire gange så meget i tvangsbøder, efter at han helt tilbage i 2014 fik sin første dom i sagen, som han ikke efterkom.

Dommen betyder i kroner

og ører, at husejeren kommer af med 104.000 kr. om året i tvangsbøder, medmindre han skifter vinduerne.

Han har anket dommen til landsretten.

LLO OG UDLEJERNE I SAMARBEJDE OM HØJERE BOLIGDOMMER-HONORARER

Udlejerne i EjendomDanmark og LLO vil have bedre forhold for boligdommere.

Tidligere juridisk direktør i udlejernes organisation EjendomDanmark, Morten Østrup Møller, har sammen med K-news stillet skarpt på lægdommernes (også kaldet boligdommere) vilkår i boligsager. Honoraret for lægdommere er før skat 1.100 kr. og er ikke blevet reguleret i mere end 20 år. Honoraret dækker ikke forberedelse, herunder gennemlæsning af flere hundrede siders materiale.

LLO og EjendomDanmark vil derfor i den kommende tid samarbejde om at sikre lægdommere i boligsager bedre forhold.

ASV

UDLEJERNE NOMINERER KRITISERET BOLIGOPERATØR

Den kritiserede udlejnings-virksomhed LifeX blev nomineret til en pris af EjendomDanmark. LifeX var nomineret i kategorien "Årets innovation" ved EjendomDanmarks topmøde, Ejendom2022, som blev afholdt d. 3. november 2022 i København. LifeX vandt dog ikke prisen.

LifeX har som forretningskoncept at overtage familieboliger og leje dem ud som møblerede enkeltværelser. Ofte lejes disse værelser i en delt bolig ud til 10-12.000 kr. pr. måned. Vel at mærke en leje, som typisk kan sættes ned, hvis lejeren klager til huslejenævnet.

LLO har klaget over LifeX's praksis til Københavns Kommune, da man ikke mener, at den overholder gældende lovgivning. LLO har ved redaktionens slutning ikke fået svar fra Københavns Kommune.

ASV

Pludselig stod der 38.600 kr. på kontoen

TRE LEJERE I JYLLAND FIK HJÆLP HOS LLO'S SERVICEKONTOR I AARHUS OG AALBORG, DA DE FRAFLYTTED. DE FIK TILSAMMEN 90.000 KR. TILBAGE.

En dag i november 2022 kunne en lejer i Skive se på sin konto, at han havde modtaget 38.600 kr fra sin udlejer. Det var som en ekstra julegave i god tid, så han blev både overrasket og glad, selvom der forud lå et langt tovtrækkeri med ulejer omkring hans fraflytning fra lejemålet i Skive by.

Forhistorien er, at lejeren ikke havde fået forbrugsregnskaber, og at hans udlejer ikke reagerede på hans henvendelser. Nu stod han overfor at skulle flytte, og derfor var hans depositum også en del af sagen. LLO's servicekontor i Aarhus overtog sagen og blev enig med lejeren om at forsøge at få udlejer til at tilbagebetale alle acontobetalinger for de seneste tre år, hvis han ikke ville sende regnskaberne. LLO kontaktede udlejeren i oktober og bad om at få tilbagebetalt lejeren's depositum på 9.000 kr. og samtlige acontobetalinger for vand og varme, i alt 29.600 kr. Sammenlagt blev det 38.600 kr.

Udlejeren reagerede ikke umiddelbart, og LLO forberedte derfor en indbringelse for Huslejenævnet. Men så stod der pludselig 38.600 kr. på lejeren's konto. Derpå kunne LLO's servicekontor sende en mail til udlejer og bekræfte, at sagen ansås som afsluttet.

15.000 kr. tilbage fra depositum

En anden lejer i Skive fik med hjælp fra LLO's Servicekontor i Aarhus hele sit depositum på 15.000 kr tilbage, da han skulle fraflytte et lejet hus. Udlejeren, hvis firma ellers efter det oplyste er professionel udlejer, havde

ikke udarbejdet hverken ind – eller fraflytningsrapport.

LLO's Servicekontor kontaktede udlejeren og gjorde opmærksom på de juridiske konsekvenser heraf. I første omgang forsøgte udlejer at argumentere for, at det var uretfærdigt, at lejer ikke skulle betale for skader efter husdyr, hvilket han mente var aftalt ved synet. Efter at LLO havde drøftet sagen telefonisk med udlejer og lidt betænkningstid, valgte udlejer at betale det fulde depositum på 15.000 kr. tilbage.

Nibe: Udlejere beholdt de nye hvidevarer

Et par i Nibe fraflyttede efter 9 måneder et lejemål i et anneks i et fritliggende enfamiliehus, hvor der kun var dette ene lejemål. Der var ingen lejekontrakt. Udlejer havde efter de 9 måneder ikke gjort istandsættelse gældende rettidigt. Efter som der ikke kunne sendes bevis på en lejekontrakt, så havde lejeren dermed ikke forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse. Der var heller ingen separat måler, og lejeren havde betalt for forbrug.

Lejerne havde købt ny vaskemaskine og tørretumbler og delt udgiften med udlejer med halvdelen til hver, ca. 4.400 kr. Men de måtte



Lejerne betalte halvdelen af de nye hvidevarer, men dem beholdt udlejeren ved fraflytningen og straks efter solgte han ejendommen.

ikke tage hvidevarerne med sig, og udlejeren betalte dem heller ikke deres andel tilbage ved fraflytningen. I stedet solgte udlejeren ejendommen lige efter lejernes fraflytning.

LLO i Aalborg/Servicekontoret kontaktede den nye ejer og gjorde kravet gældende. Samtidig indgav LLO sagen for Aalborg Kommunes Huslejenævn. Her fik lejeren fuld medhold, og de nye ejere af ejendommen blev pålagt at betale 31.297 kr. i manglende tilbagebetaling af depositum, andel af hvidevarerne og indbetalt forbrug.

Lejerne fik derefter godt 36.000 kr. tilbage.



Ved fraflytning ender mange lejere i en konflikt med udlejer



”Jeg har boet i mit lejemål i mere end 100 måneder. Overgår istandsættelsen ved fraflytning så ikke til min udlejer?”

Svar: Det kommer an på, om du bor til leje hos en privat udlejer eller i en almen boligforening. Flere lejere har hørt om denne regel, men er i tvivl om de er omfattet.

Hvis du bor til leje i en almen boligforening:

Har du boet i din almene lejlighed mere end 8 år og 4 måneder, og har du en A-ordning i dit lejemål? Så er du omfattet af den såkaldte ”100 måneder regel”.

Den såkaldte ”100 måneders regel”, finder man i almenlejeloven § 25 stk. 2. Reglen betyder, at for hver måned du bor i lejemålet, så overgår 1% af udgifterne til normalistandsættelse ved fraflytning til boligforeningen. Dette vil sige, at når du har boet til leje i 100 måneder, så er normalistandsættelse ved fraflytning 100% overgået til boligforeningen. Det vil sige, at boligforeningen skal betale for al normalistandsættelse, når du fraflytter din bolig, og dit depositum skal tilbagebetales.

Normalistandsættelse omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Boligforeningen kan dog fortsat gøre udgifter til misligholdelser gældende. Det vil sige udgifter, der udspringer ”som følge

af misligholdelser, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarselig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.”

Hvis du er i tvivl om de udgifter, din boligforening pålægger dig, reelt hører ind under misligholdelser, så kontakt din lokale LLO-afdeling.

Hvis du bor til leje ved en privat udlejer eller et privat boligselskab:

Hvis du bor til leje hos en privat udlejer eller hos et privat boligselskab, så gælder 100 måneders reglen ikke for dig.

Mange lejere tror, at når man eksempelvis har boet til leje i 10 år, så overgår istandsættelse ved fraflytning til udlejer. Dette er ikke tilfældet. Desværre tværtimod.

Hvis du har boet til leje i 10 år, vil du - som

udgangspunkt - have en lejekontrakt, der er omfattet af reglerne om fraflytning, som de var i den tidligere lejelov fra før 1. juli 2015.

Den 1. juli 2015 trådte en ny lejelov i kraft. Den indebar store ændringer i reglerne for istandsættelse ved fraflytning. Reglerne blev lavet om til, at udlejer kun kunne kræve, at lejer overleverer lejemålet i samme stand som ved indflytning med undtagelse af almindelig slid og ælde.

I lejemål, hvor lejekontrakten er indgået før den 1. juli 2015, kunne der aftales nyistandsættelse ved fraflytning. Dette vil sige at udlejer, uanset stand ved fraflytning, slid og lejeperiodens længde, kunne kræve, at lejer pålægges udgifter for en nyistandsættelse af lejemålet. Udlejer kan dog kun kræve nyistandsættelse ved fraflytning, hvis lejemålet var nyistandsat ved indflytning. Udlejer kan ikke kræve, at lejemålet tilbageleveres i bedre stand end ved indflytning.

Hvis du er i tvivl om, hvilke regler der gælder for dit lejemål, så kontakt din lokale LLO-afdeling for hjælp.



LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Louise Anton



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Anne Katrine Andersen



Linda Rasmussen

EFTER VALGET:

LLO: Tag (også) ansvar for lejerne

SVM-REGERINGEN VIL KOMME MED ET NYT, SAMLET BOLIGPOLITISK UDSPIL. MEN HVAD VIL REGERINGEN?

LLO MELDER KLART UD:

ØGET BOLIGSTØTTE, HJÆLP TIL NØDSTEDTE, STÆRK LEJERBESKYTTELSE OG RIMELIG HUSLEJE.

SVM-regeringen præsenterede sit regeringsgrundlag "Ansvar for Danmark" d. 14. december 2022.

Boliger fylder ikke meget i regeringsgrundlaget. Der er nogle generelle bemærkninger om, at det er vanskelige vilkår for førstegangskøbere, at danskere med almindelige indkomster har svært ved at finde en bolig i de store byer, og at regeringen ønsker et blandet udbud af ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning, samt at regeringen vil fremlægge "et samlet boligpolitisk udspil".

Det samlede boligpolitiske udspil kommer derfor nok til at indeholde elementer, som både ændrer vilkårene for lejerne og for boligejerne.

7 ud af 10 vil helst bo i ejerbolig (måske).

Boligafsnittet i regeringsgrundlaget er præget af Venstres boligudspil fra før valget. Her var ordene, at 7 ud af 10 danskere helst vil bo i ejerbolig. Kilden til denne oplysning er en undersøgelse fra Nordea Kredit fra 7. maj 2019. Her blev 1.082 danskere spurgt, hvad deres foretrukne boligform er "hvis valget stod frit for". Det er dog ikke undersøgt, om det er realistisk, altså om banken fx. vil låne penge til

alle dem, der drømmer om en ejerbolig. Denne oplysning bliver så brugt som løftestang til at foreslå en række støtteforslag til gavn for boligejerne, herunder skattefordele til kommende boligejere, til økonomisk støtte til kommuner, der opfører flere ejerboliger osv., samt færre afgifter til billige ejerboliger etc.

Ikke meget om lejeboliger

Kigger man efter forslag, som vedrører lejeboliger, så er der ikke meget at komme efter. Lidt groft sagt så er det eneste, man siger om lejeboliger, at der er blevet for mange af dem, og at udviklingen skal vendes, så der om ti år igen er flere ejerboliger end lejeboliger.

Boligudspillet nævner især Aarhus som et problem, fordi 95 pct. af de nyopførte boliger er lejeboliger. Man lader med andre ord ikke udbud og efterspørgsel følge hinanden, men kræver i stedet offentlig indblanding.

Netop denne markedsbaserede tilgang til huslejedannelsen har ellers i lang tid været begrundelsen for at lade udlejerne opkræve ureguleret husleje i nybyggeri. Argumentet har været, at hvis bare efterspørgslen på lejeboliger bliver høj nok, så vil huslejerne blive højere, og hvis huslejerne bliver højere,

så vil udlejer bygge mere, og når der bygges mere, så bliver efterspørgslen lavere, og når efterspørgslen bliver lavere, så bliver huslejen lavere.

Økonomer har da også påpeget, at hvis man fx giver førstegangskøbere en skattefordel, så de får flere penge at købe hus for, så stiger huspriserne nok også, fordi køberne har flere penge imellem hænderne. De eneste, der vinder på det, er de nuværende ejendomssejere, hvis huse stiger i værdi. Det er til gengæld skatteborgerne - altså også lejerne, der skal betale for den skattefordel.

Ejerboligerne er dominerende

Det er i øvrigt ikke korrekt, at der er flere lejeboliger end ejerboliger. Kun hvis man tæller andelsboliger med (som jo ofte er næsten lige så dyre som ejerboliger), kan regnestykket gå op. Reelt er der 49% ejerboliger, 22% almene boliger, 21% private lejeboliger, 7% andelsboliger og 1% offentlige boliger. Ejerboligen er derfor stadigvæk i høj grad den mest udbredte og dominerende boligform.

Fokus på blandede byer

Men tilbage til regeringsgrundlaget, hvor andre

REGERINGSGRUNDLAGET OM BOLIGER:

Det er en grundlæggende værdi at have et godt sted at bo.

Men i dag mødes mange danskere af en række barrierer, når de f.eks. vil købe en bolig. For mange førstegangskøbere er det dyrt at komme ind på boligmarkedet. Det er især en udfordring, når syv ud af ti danskere drømmer om at eje deres eget.

De senere år har mange danskere med almindelige indkomster oplevet, at det i det hele taget er svært at finde en bolig, der er til at betale i de store byer.

Regeringen ønsker et blandet boligmarked, hvor flere kan eje deres egen bolig, og hvor der er et blandet udbud af ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning. Blandede by- og boligområder giver de bedste forudsætninger for den sammenhængskraft, Danmark er karakteriseret ved.

Regeringen vil fremlægge et samlet boligpolitisk udspil.



FOTO: JESPER LARSEN, LUFFOTO DANMARK

Danskerne med almindelige indkomster har svært ved at finde en bolig i de store byer, skriver SVM-regeringen i regeringsgrundlaget. Den bebuder et nyt, samlet boligpolitisk udspil. LLO siger: Jatak til storbyer med plads til alle. Dette foto er fra Frederiksberg-kvarteret i Aarhus, hvor der bor alle slags mennesker under de smukke, røde tage: lejere, andelshavere og ejere.

dele også trækker i en anden retning. Her påpeger man, at man ønsker blandede boligformer og at "mange danskere med almindelige indkomster oplever, at det i det hele taget er svært at finde en bolig, der er til at betale i de store byer."

Spørgsmålet er, om SVM-regeringen dermed vil fortsætte den kamp, som man tog hul på med Blackstone-pakken fra 2020. Efter lovens vedtagelse udtalte daværende boligminister Kaare Dybvad Bek, at pakken var "første skridt på vejen mod at sikre, at almindelige mennesker kan få lov at bo i byen." (Tv2 Lorry 4. jun. 2020). Venstres modstand mod Blackstone-loven i 2020 lover ikke godt for disse planer.

Hvis man bliver ved med at tillade ekstreme stigninger i huslejeniveauerne, så får almindelige mennesker i hvert fald ikke lov til at bo i byen - fordi de ikke har råd.

Boligpolitikken bør ikke bestemmes af luftkasteller

At mange måske gerne vil eje en ejerbolig, er der ikke noget galt i. Som tidligere påpeget i dette blad, så er boligmarkedet en ulighedsmaskine, hvor ejerne ender som vindere og lejerne som tabere. Det er forståeligt, at man vælger en boligform, der gavner ens privatøkonomi fremfor én, der skader den.

Vi har brug for, at man tænker lejeboligerne

med ind i løsningen. Til en start skal vi gøre det til en bedre oplevelse at bo til leje. Forbedrer man vilkårene for lejerne, vil flere nok også vælge at leje af lyst fremfor af nød. Men hvis man bliver ved med at lade huslejerne stige til niveauer, hvor man skal bruge en usund stor del af sin indtægt på husleje, så er der ikke meget at sige til, at ejerboligerne er populære.

Vi kan leve med, at der gives støtte til ejerboligerne, men det skal modsvares af støtte til lejeboligerne, så vi opnår en balance. Lige nu er balancen skæv. Fx er de boliger, som netop nu har mindst offentlig støtte, nemlig nybyggede private lejeboliger, der hverken har gavn af skattefordele eller huslejereregulering.

Ingen skal flytte om natten

Vi har også brug for en akut hjælpende hånd til dem, der pga. inflationskrisen har svært ved at betale huslejen. Fogedretterne har i 2022 smidt flere lejere ud end året før, og nogle lejere flytter om natten, inden fogeden når at komme. Mange lejere har allerede nu afdragsordninger med deres udlejer - særligt i den almene sektor. Men deres problem er, at man ikke kan få nye afdragsordninger i det uendelige - før eller siden skal regningen betales.

300 mill. kr. til udsatte børnefamilier

Statsminister Mette Frederiksen nævnte i sin åbningstale d. 17. januar 2023, at der var en

ny inflationspakke på vej. Den inflationspakke, der er beskrevet i regeringsgrundlaget, nævner ikke direkte muligheder som øget boligstøtte, men beskriver alligevel fx. at der vil blive "afsat som en pulje på ca. 300 mio. kr. til økonomisk udsatte børnefamilier".

Lejernes varmeregninger

Vinterpakken, som skulle hjælpe med at opdele unormalt store varmeregninger i mindre bidder, er stadigvæk ikke målrettet lejernes varmeregninger. Vinterpakken giver mulighed for det, men regeringen er endnu ikke i omdrejninger. Lejerne kan ikke vente længere. Vi vil i LLO gøre vort for, at økonomisk nødstedte lejere får hjælp med huslejen, så de undgår at skulle gå fra hus og hjem.

Indflydelse på klimatiltag

Regeringen har høje klimaambitioner og vil blandt andet gøre Danmark klimaneutral i 2045. Vi har beskrevet LLO's grønne prioriteringer på side 14 og 15 i dette blad. Det er afgørende for os og lejerne, at den energirenovering, som vil ske i de kommende år, skal foregå på en måde, der er socialt ansvarlig. Huslejen er nemlig allerede skruet helt op flere steder, og lejerne risikerer simpelthen at skulle flytte, hvis de mødes med store huslejestigninger, når udlejer energirenoverer ejendommen.

Lejerne bør få mulighed for aktivt at vælge klimatiltag til i form af energirenoveringer, så vi undgår, at udlejer kan være ligeglad med ejendommens varmekonsum, fordi man alligevel kan sende regningen videre til lejerne. Lejerne bør simpelthen gives større indflydelse på klimaindsatsen.

Så kære regering: Vi skal gøre det til en bedre oplevelse at være lejer med indflydelse, stærk lejerbeskyttelse og rimelig husleje - også

FRA BOLIG TIL GRUS

AF SARAH EHENREICH

FEM AF LEJERNES HØJHUS-BOLIGER I BRØNDBY STRAND
BLIVER TIL GENANVENDELIGT GRUS I HOLLAND.
NOGLE AF DE TIDLIGERE LEJERE FULGTE DET MED EGNE ØJNE.



ET FØLELSMÆSSIGT PUNKTUM: Giftigt beton fra Brøndby bliver til ny råvare i Holland

FOTO: HP4

Danmarks pt. største nedrivningsprojekt er i gang i Brøndby Strand. Projektet indebærer bl.a., at 25.000 tons PCB-forurenet beton bliver sejlet til Holland. Og her glæder de sig over de mange tons beton, der kommer fra nedrivningen af de fem 16-etagers højhuse.

”Det er afgørende for os, at vi modtager byggeaffald, jord osv. fra andre lande, for her i Holland mangler vi i høj grad de mineraler, som vi kan udvinde og nyttiggøre fra affaldet. Fx. har vi ikke særlig meget grus i vores undergrund, så det er en mangelvare, når vi skal bygge nye veje, volde m.m., hvor man skal bruge store mængder af cement og beton,” forklarer Erik Vogelzang, der er manager for jordsanering

hos Theo Pouw Groep i Holland. Her modtager og renses man den PCB-inficerede Brøndby-beton.

Ikke noget valg

Højhusene skal rives ned, fordi de indeholder for høje mængder af miljøgiftens PCB. Derfor er alle de tidligere beboere flyttet ud og har fået nye boliger. En større gruppe beboere og fagfolk fra boligorganisationerne har været på studietur til Eemshaven i Holland for med egne øjne at se den kæmpe fabrik, der forvandler højhusenes giftige beton til genanvendeligt grus.

”Det er imponerende, at det kan lade sig gøre. Og det giver da noget glæde at se, hvordan vores beton kan gøre gavn hernede, når vi nu desværre

De store beton-elementer hejses ned ét ad gangen. Det tager ca. 1 uge at nedrive 1 etage.

var nødt til at rive husene ned, for der var jo ikke et valg til sidst. Men at det kan bruges igen og dermed spare på klodens ressourcer er en lille trøst i den ulykkelige situation,” siger Kai Dinesen, næstformand i PAB, der har måttet rive to højhuse ned.

Et følelsesmæssigt punktum

For beboerne fra afdelingen Rheumpark, der var lejere i de to første højhuse, som blev revet ned, havde besøget en helt særlig betydning.

”For os var turen til Holland lige så meget et følelsesmæssigt besøg, som det var et teknisk besøg. Vi har haft venner, der boede i husene, og det har været af stor sorg for mange, at man var nødt til at rive dem ned. Derfor er



For halvandet år siden startede nedrivningen af det første højhus. Mange fulgte begivenheden med blandede følelser.

det for os også et punktum at se fabrikken og slutte den følelsesmæssige rejse, som beslutningen og nedrivningen også har været”, siger Christian Bundgaard, afdelingsbestyrelsesformand i Rheumpark.

Fordampning ved 1050 c

Det er entreprenørfirmaet Kingo Karlsen, der river de fem højhuse ned. Fra nedrivningen startede i august 2021 og til nu, er de første syv skibe stævnet ind i fabrikskvarnen i Eemshaven. Når betonelementerne hejses ned fra højhusene i Brøndby, begynder rejsen mod nyttiggørelse i den hollandske byggeindustri. Først køres betonelementerne til miljøvirksomheden RGS Nordic på Amager. Her sorteres de for de største stykker af jern og andet byggeaffald, inden det forknydes af store maskiner og sejles med store fragtskibe til Eemshaven. Afhængigt af

skibsstørrelsen kan hvert skib rumme 2.500-3.200 tons beton.

På fabrikken skovles betongruset ind i et kæmpestort rensningsanlæg, der først renses for de sidste stykker af jern m.m. Efter den sidste minutiøse sortering påbegyndes den termiske rensningsproces, hvor betonen varmes op til 1050 c^o i en kæmpe ovn, så PCB'en fordamper og bages



I slutningen af 2023 skal alle fem højhuse efter planen være revet ned. Fremtidsplanerne for de tomme grunde følges af alle i kommunen.

ud. For at skåne miljøet og minimere udledningen af luftforurening, er der opsat et rensesystem, der renses den røg, som opstår ved den termiske rensning.

Spare på jordens ressourcer

Når den rensede Brøndby-beton er kølet af, er den klar til at blive brugt igen. Erik Vogelzang fra Theo Pouw understreger, at det er meget vigtigt, at de forskellige andre byggematerialer fjernes fra betonen, inden den skal bages. Dermed kan de sikre renheden og holdbarheden af den rensede beton, når den efterfølgende skal bruges igen i deres produktion af ny beton og anvendes i bygge- og anlægsprojekter. Det betyder, at Brøndby-betonen nyttiggøres som erstatning for jomfruelige produkter, og man sparer på de mineraler og ressourcer, som den hollandske undergrund i høj grad mangler.

GRØNT FORSLAG:

Øremærk vedligeholdelses-pengene til de grønne forbedringer

JO ÆLDRE BOLIGER, JO SVAGERE ENERGIKRAV. LANGT HEN AD VEJEN KAN PRIVATE UDLEJERE VÆRE LIGEGLADE MED EJENDOMMENS ENERGIFORBRUG, FORDI DE ALLIGEVEL KAN SENDE VARMEREGNINGEN VIDERE TIL LEJER. DET SKAL ÆNDRES.

De private lejeboliger er den eneste boligform, hvor beboerne ikke er de samme, som kan beslutte at energirenovere og (samtidig) få glæde af en sådan renovering. Ejere, andelshavere og lejere i den almene sektor, kan selv træffe beslutningen.

Samtidig ved vi, at 40% af vores CO2 udledninger stammer fra vores hjem - det er meget, og det bør der gøres noget ved, men det er absolut ikke lige meget, hvordan opgaven gribes an. Herunder er nogle bud fra LLO på, hvad man kan gøre fra politisk side for at nedsætte forbruget.

Mange ældre lejeboliger

Ønsker vi, at lejeboligerne skal udlede mindre CO2 og samtidig have en social balance, så bliver vi nødt til at foretage flere ændringer i lejelovene. I Danmark er ca. 80% af lejeboligerne over 30 år gamle, og det gælder helt generelt, at jo ældre boliger, der er tale om, jo svagere er energikravene. Herudover kommer, at måden der betales for energi betyder, at

udlejer langt hen ad vejen kan være ligeglad med ejendommens energiforbrug, fordi udlejer alligevel kan sende varmeregningen videre til lejer.

Det bedste afkast

Lejere betaler for ejendommens udvendige vedligeholdelse som en del af huslejen. Pengene er i nogen grad låst og skal overføres til Grundejernes Investeringsfond, og kan blive udbetalt, når udlejer laver vedligeholdelsesarbejder.

Udlejer bruger normalt vedligeholdelsespengene der, hvor de giver det bedste afkast. Det betyder groft sagt, at udlejer samlet set kan tjene flere penge ved at forny et 15-20 år gammelt køkken eller badeværelse end på at lave energiarbejder, som fx, yderligere facadeisolering og vinduesudskiftning – og dette, uden at lejerne kan stille noget som helst op.

Ingen "buffer" til lejestigninger

Mange lejligheder er de seneste 20 år moderniseret med nye køkkener



Groft sagt kan en udlejer tjene flere penge ved at forny et 15-20 år gammelt køkken eller badeværelse, end på at lave energiarbejder, som fx, yderligere facadeisolering og vinduesudskiftning – og dette, uden at lejerne kan stille noget som helst op. LLO foreslår ændringer.

og badeværelser, og for disse "gennemgribende moderniseringer" har huslejestigningen i gennemsnit været på 80%. Hvis man vil have et sted at bo, så er det den husleje, der skal betales. Mange sidder dyrt - meget dyrt - allerede og det betyder, at der simpelt hen ikke også er råd til at betale en stor huslejestigning ved en fremtidig energirenovering. Der er ikke mere "luft i privatøkonomien", for den "buffer" lejerne måtte have haft til at betale for energirenoveringer, den er simpelthen brugt på fx. køkkener og badeværelser.

Og derfor er det nedslående budskab, at hvis ny lovgivning om energirenoveringer og strengere krav til ejendommens udledning medfører, at udlejer bare kan sætte lejen endnu højere op, så knækker filmen og mange lejere vil – uanset hvor positive de er i forhold til både miljø og klima - risikere at måtte flytte fra deres hjem.



LØSNINGEN:

LLO HAR TRE LØSNINGSFORSLAG TIL, HVORDAN VI BEDRE SIKRER, AT EJENDOMMENE ENERGIRENOVERES:

1. Drop de kæmpestore fortjenester på gennemgribende moderniseringer. Lad i stedet huslejen afhænge af udlejers driftsomkostninger og eventuelle beregnede forbedringstillæg.
2. Øremærk dele af vedligeholdelsespengene til grønne moderniseringer og gør dem uafhængige af udlejers moderniseringer af lejligheder. Vedligeholdelse og modernisering til nye køkkener og badeværelser må afholdes for den højere husleje og ikke tages af de penge, der er tiltænkt ejendommens generelle vedligeholdelse. Nedsæt et udvalg for at gøre huslejen mere afhængig af boligernes energistandard.
3. Giv lejerne mulighed for at kræve grønne forbedringer. Lejerne bør på samme måde som ejere, andelshavere og almene lejere kunne beslutte at spare på energien til gengæld for en huslestigning.

SE OGSÅ SIDERNE 10-11
OM LLO'S BESKED TIL REGERING OG
FOLKETING EFTER VALGET.

GASFYR PÅVIRKER LEJEVÆRDIEN

Mange danskere har i løbet af 2022 været påvirket af de høje energipriser. Særligt borgere med gasfyr eller træpiller har været hårdt ramt. Opvarmningsudgifterne er simpelthen eksploderet efter krigen i Ukraine. Dette betyder både højere varme-regninger for den enkelte, og at det fx er sværere at sælge et hus med et gasfyr i.

Hvis køberen ved, at det fx koster 15.000 kr. at varme op med fjernvarme, men 50.000 med gasfyr, så er det en stor tilbagevendende udgift, der skal budgetteres med. Det betyder også, at en køber nok vil kræve et afslag i prisen. Simpelthen fordi ejendommen er dyrere i drift.

Betaler du for meget?

Det samme gælder efter LLO's opfattelse for de lejeboliger, der fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi: Hvis man forestiller sig to ens boliger, hvor den ene opvarmes med fjernvarme og den anden med gasfyr, så har den ene bolig en stor tilbagevendende ekstraregning på fx 35.000 kr. (som i eksemplet ovenfor). Disse afledte omkostninger indgår i vurderingen af det lejedes værdi på samme måde som de ville indgå i en ejendoms salgspris.

Desuden er lejereren ofte mere bundet, fordi lejereren ikke kan beslutte sig for at skifte fyret på samme måde som en ejer kan.

Bor du til leje og har gas- eller træpillefyret, så bør du undersøge, om du betaler for meget i husleje. Spørg din lokale LLO-afdeling til råds.

ASV

Spar På Energien...

ENERGISTYRELSEN OG LLO I FÆLLES ENERGI-SPARE-KAMPAGNE MÅLRETTET LEJERNE.

De høje energiomkostninger har skabt bekymring blandt mange af os danskere – også blandt lejerne – der til forskel for bolig- og andelsejere er begrænset i forhold til selv at energioptimere vores boliger.

For hvordan sparer man som lejer på varmeregningen, når man fx ikke selv kan vælge at skifte vinduer eller varmekilde, men er afhængig af et måske nedslidt centralvarmeanlæg i sin lejlighed?

Varme, vand og elektricitet

Hvor en husejer har mulighed for selv at energioptimere sin bolig - skifte fra naturgas til fx fjernvarme eller varmepumpe, isætte energioptimerende vinduer, isolere lofter og ydermure mv., så er lejere afhængige af, om udlejer ønsker at foretage disse energiforbedringer på ejendommen.

Disse udfordringer har Energistyrelsen og LLO i samarbejde taget højde for, og vi har målrettet en række spareråd til alle, som bor i lejlighed.

Rådene guider til, hvordan du som lejer kan spare på forbruget af varme, varmt vand og elektricitet, hvordan du undgår et dårligt indeklima, og hvilke apparater i hjemmet, der forbruger mest og mindst energi.

Hvornår er strømmen billigst?

"Spar På Energien" hedder kampagnen fra Energistyrelsen, som også er tilgængelig på vores hjemmeside <https://www.vi-lejere.dk/spar-energi/>. Her har vi samlet de mest oplagte energispareråd, og linker til, hvordan man søger om økonomisk støtte, ser din ejendoms energimærke, kan se hvornår strømmen er billigst og meget mere...

Har du spørgsmål til energiforbedringer eller behov for, at vi vurderer en evt. sag, så kontakt din lokale LLO-afdeling. Du finder os på www.llo.dk

TVP



SKRU NED FOR VARMEN

Du sparer 5 % på varmeforbruget, hver gang du skruer 1°C ned. Sæt termostaterne ens i alle rum, og hold mindst 18 °C, så der ikke kommer skimmelsvamp.



SLUK FOR UNØDVENDIGT STRØMFORBRUG

Gennemgå strømforbruget derhjemme og vurder, hvilke apparater du har behov for. Måske kan du skifte til LED-pærer eller slukke den gamle kummefryser.



BRUG STRØMMEN, NÅR DEN ER BILLIGST

Prisen på strøm varierer time for time, og den er typisk billigst, når der produceres meget vind- og solenergi. Vil du være sikker på altid at bruge den billigste strøm, kan du følge elprisens udvikling time for time et helt døgn frem på www.vi-lejere.dk/spar-energi.



BRUG MINDRE VARMT VAND

Du bruger cirka 1/3 af dit varmeforbrug på varmt vand. Spar på det varme vand ved at tage kortere bade, skrue ned for temperaturen og vaske hænder i koldt vand.



SLUK FOR RADIATOREN, MENS DU LUFTER UD

Du kan spare på varmen med gode udluftningsvaner. Luft ud i 5 minutter ad gangen med gennemtræk flere gange om dagen, og skru ned for varmen i god tid inden.



MYTER OG FAKTA OM ENERGIFORBRUG

Det er klogt at spare på energien, når priserne stiger. Men sparer du de rigtige steder? Her tager vi fat i myter om at spare energi. Resultatet er en række gode råd med hold i virkeligheden – og et par advarsler om, hvad du IKKE skal gøre.

Se på www.vi-lejere.dk/spar-energi her kommer vi med en række gode råd til, hvordan du kan sænke energiforbruget og spare penge. Og du kan osse se elpriserne time for time.



I Mjølnerparken i København har beboerne i årevis kæmpet imod salg. Nu skal lovens lovlighed for en høring ved EU-domstolen.

Færre udsatte boligområder

”INDSATSEN VIRKER”, SIGER POLITIKERNE.

”VILKÅRLIGHED OG MARGINALER BLIVER AFGØRENDE”, SIGER LLO.

Tidligere blev det kaldt ”ghettolisten”. Nu er ordet ghetto blevet ændret til parallelsamfund, udsatte boligområder og omdannelsesområder. Og hvert år offentliggøres listen over de almene boligområder, hvor beboersammensætningen skal ændres og udvikles med færre beboere af ikke-vestlig herkomst, højere indkomster, højere beskæftigelsesgrad, mindre kriminalitet og mere uddannelse end folkeskolens grundniveau. Det sker bl.a. gennem nedrivning, salg og genhusning andre steder.

Fald på tre lister

Den nyeste liste blev offentliggjort d. 1. december. Den viser for tredje gang i træk et fald på de tre lister. Den 1. december 2022 er der 17 udsatte boligområder mod 20 i 2021. Antallet af parallelsamfund er nede på 10, hvor der sidste år var 12. Der er ikke kommet flere omdannelsesområder, og hermed heller ikke nye boligområder, der bliver omfattet af kravet om at lave en udviklingsplan. Til gengæld er antallet af såkaldte forebyggelsesområder steget. Den sidste betegnelse dækker over områder, der befinder sig på kanten af listen.

”Indsatsen virker”

Det er et bredt flertal i Folketinget, der står

bag loven om parallelsamfund. Disse mener, at konstant pres og krav er nødvendige for at undgå hårdt belastede boligområder som man f.eks. ser visse steder i Sverige.

Socialdemokratiets Rasmus Stoklund, siger om de nye tal:

”De nye tal siger mig, at indsatsen virker. Vi får mere blandede beboersammensætninger i områderne, og flere kommer i arbejde. Det er enormt positivt. Vi skal fortsætte med at bekæmpe parallelsamfund og sikre, at det er attraktivt at bo i alle dele af Danmark”.

LLO: Vilkårighed

LLO har et noget mere nuanceret syn på sagen. Landsorganisationen mener ikke, at almene lejere skal straffes med at blive sat ud af deres boliger, fordi de har for lave indkomster eller for kort uddannelse, eller at det bør få konsekvenser for lejerne, hvis man har en kriminel nabo. To nye sager understreger vilkårigheden i listerne, hvor små marginaler afgør, om et boligområde undgår at komme på listen eller ej, mener LLO.

EU-DOMSTOLEN SKAL HØRES OM LOVENS LOVLIGHED

Østre Landsret har i en kendelse fra november besluttet, at EU-domstolen skal høres i en principiel strid om den såkaldte ”ghetto-lov”, der handler om nedrivning og salg af almene boliger med mange beboere af ikke-vestlig herkomst, lave indkomster, lav beskæftigelsesgrad, lav gennemsnitlig uddannelse og kriminalitet.

Spørgsmålet er, om denne lov er i strid med Den europæiske Menneskerettighedskonvention og EU-retten.

Diskrimination?

Høringen ved EU-domstolen vil bestå af en såkaldt præjudiciel udtalelse – det vil sige en udtalelse forud for det, der senere kan blive et mønster for sagers afgørelse ved EU-domstolen. I den konkrete sag drejer det sig om Mjølnerparken i København og Schackenborgvænget i Slagelse. Spørgsmålet er, om loven diskriminerer i forhold til et EU-direktiv (2000/43/EF), der ellers skulle være implementeret i dansk lovgivning gennem lov om etnisk ligebehandling.

Spørgsmålet om hvad man kan kalde lovens lovlighed er centralt, og det er yderst sjældent, at en dansk domstol sender spørgsmål til afklaring ved EU-domstolen. Sagens kerne er, om den udløsende faktor i Lov 38, nemlig at der skal være mere end 50 % beboere af ikke-vestlig herkomst for at kunne udløse, at et boligområde kan komme på den såkaldte ghettoliste, er i strid med direktivet og dermed også Lov om etnisk ligebehandling?

En endelig afgørelse kan trække meget længe ud. Indtil da mener bl.a. Almen Modstand, at alle salg og nedrivninger af de almene boliger skal stoppe. Det blev bl.a. fremført ved en demonstration i København d. 1. december 2022.

I Aarhus byret kører to andre sager, som drejer sig om samme lov. De vedrører Gellerupparken og Bispehaven, men processen her er ikke så langt fremskreden som i de to sager, der nu er sendt til EU-høring af Østre Landsret.

KJH

SE OGSÅ ARTIKLEN PÅ SIDE 24:
”EN SOLSTRÅLEHISTORIE...”

Boligpolitik i medierne



RIFT OM LEJEMÅL: DEN LAVESTE TOMGANG I 13 ÅR

Morten Marott Larsen, underdirektør i EjendomDanmark: Nødvendigt med et mangfoldigt ejendomsmarked.

"Efterspørgslen på lejemål er vokset, og det skyldes blandt andet, at ejermarkedet er blevet mere usikkert. Den stigende rente gør det dyrere at købe en ejerlejlighed. I en privat lejebolig får man tag over hovedet for et mindre indskud og til en lavere risiko,"

Kilde: ejd.dk



TILLYKKE PERNILLE!

Pressemeddelelse fra Landsformand i LLO, Helene Toxværd: Lejernes Landsorganisation (LLO) ønsker Pernille Rosenkrantz-Theil tillykke med udnævnelsen som ny Boligminister, et vigtigt område, som berører alle danskere.

Regeringsgrundlaget understreger, at mange danskere med almindelige indkomster har svært ved at få råd til en bolig, der er til at betale i de store byer. Og at der vil komme "et samlet boligpolitisk udspil".

Kilde: llo.dk



KÆMPE PROBLEM AT UDSKYDE ENERGI-RENOVERINGER

70.000 almene husstande med presset økonomi skal have hjælp til huslejen, foreslår Socialdemokratiet. Men pengene skal tages fra renoveringer af almene boliger, og det går ikke, lyder det fra en række boligdirektører.

"Selve hjælpen er en god idé, men det skal ikke være på bekostning af, at man må sætte renoveringer i stå." Sådan lyder det fra Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia.

Kilde: Fagbladet Boligen



FORSØMT I 20 ÅR

Morten Østrup Møller, Head of property asset management hos P+, i en kommentar til K-news artikel, hvor Advokatsamfundet ønsker ekstra ressourcer til domstolene, men glemmer at honorarer til lægdommere, nævninge, boligdommere mv. ikke er reguleret i 20 år.

"Men glem nu ikke i genopretningen, at lægdommere, nævninge, boligdommere og andre sagkyndige dommere har været forsømt i mere end 20 år. De skal have fair vilkår, hvis de fortsat skal have en plads i retspleje. Det vil være stærkt, om Advokatsamfundet kunne kaste lidt energi i dette spørgsmål."

Kilde: Twitter



MANGEL PÅ EFTERSPØRGSEL PRÆGER BYGGERIET

Curt Liliigreen, cand.polit, direktør for Boligøkonomisk Videncenter: Dramatisk skift i byggeriets konjunktursituation begyndende i foråret 2022 og tiltagende måned for måned. Fra mangel på materialer til i højere grad mangel på efterspørgsel. Materiale-mangel er dog stadig på et højt niveau i historisk målestok #dkpol #byggeri

Kilde: Twitter

STADIGVÆK FORSKEL PÅ LEJERE

18 KOMMUNER HAR FRAVALGT BESKYTTELSESREGLER TIL SKADE FOR LEJERNE.

Ca. 10 pct. af de private lejere i Danmark har væsentligt ringere rettigheder end lejere i resten af landet.

Dette skyldes ikke, at de fx. bor i en stor ejendom med en professionel udlejer. Det skyldes heller ikke, at de har boet i en bolig i kort eller lang tid. Det afgøres i stedet af deres postnummer.

I Danmark kan kommunalbestyrelsen nemlig beslutte, at en række beskyttelsesregler for lejerne ikke skal gælde i netop deres kommune. I daglig tale kalder man disse kommuner for "uregulerede", fordi de ikke var omfattet af den tidligere boligreguleringslovs regler.

Det drejer sig om følgende kommuner: **Billund, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø.**

Lejerne i de nævnte kommuner har svagere beskyttelse hvad angår huslejeniveau og beskyttelse imod pludselige huslejestigninger. Lejerne kan derudover fx. blive pålagt at have en langt større vedligeholdelsesforpligtelse og har ingen beskyttelse imod at blive renoveret ud af deres hjem (ved såkaldte "renovictions"). Endelig så undgår



Herning er en af de kommuner i landet, hvor en række beskyttelsesregler ikke gælder for lejere, bl.a. beboerne her i Holmparken og i Golfparken nær ved. Mille Skov taler deres sag.

udlejerne de energikrav, der blev indført ved det politiske Blackstone-indgreb i 2020, fordi næsten hele Blackstone-indgrebet kun beskytter lejerne i regulerede kommuner, og ikke lejerne i de uregulerede.

LLO mener, at opdelingen af et a- og b-hold for lejerbeskyttelse én gang for alle skal afskaffes. Af tekniske årsager forblev det muligt at lave denne forskelsbehandling, da politikerne skrev lejeloven og boligreguleringsloven sammen i 2022, men for fremtiden bør man efter LLO's opfattelse sikre lejerne de samme gode rettigheder over hele landet - uanset postnummer.

ASV

X-ORD

RIIS-23	SÆSON-UD-SIGT	RYGE	DUMHED	ILT	STEGT	GRYN TYVERI	SÆSON-LØJER
BILLED-MAGER					1		
RUM-AGEN-TUR			6	MUSIK OKSE-ART			
FOR-U-RENING							
RIDDER	FURE DAN-MARK 4					LØBER	TON FEM
PJÆKKE							
FRISK							50 VEJ-R-SYSTEM 5
REAL-MUR	NUL KÆLEN			EMNE TYSK ÆG			
URO					TYVERI MEGET VADT		
NÆVE-NYTTIG						UKENDT	7
GRAM	KILO PERIODE 2			SPANIEN ITALIEN			KORPS POR-TUGAL
RÆKKE		DATA KAMP OM VAND?					
HJØRNE				KVÆL-STOF TON		RET-NING EDEN	
ELEK-TRON	DANS TONE						NORGE NAG
FLYVER				HERRE			
RØNT-GEN	ANB! SKÆRM			OST LITER		3	
BYGGE-PLADS-STATIV							
DISC				SPILD			LARGE NATRIUM
ØSTRIG		REX ATOL		PIGE NORD	8		
SUND MAD							

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 4/2022":

Inge Ebert, Artillerivej 54, 5. tv, 2300 København S
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500 til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 5. april 2023.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

**INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE – 11. April, kl. 16.30 -17.30
i Vester Voldgade 9, 1.sal. 1552 København V (lige ved Rådhuspladsen).**

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå. Lejernes LO Hovedstaden er styret af en bestyrelse, som er bestående af og valgt af medlemmerne i Lejernes LO Hovedstaden.

Hvem kan komme:

Mødet denne dag er for alle enkeltmedlemmer i LLO Hovedstaden.

Det betyder, at hvis du har et LLO Basis, Plus, Ekstra eller Kerne medlemskab, kan du deltage på dette møde og bruge din medlemsindflydelse.

Hvad skal der ske på mødet:

Mødet er et valgmøde, hvor der vælges repræsentanter til Lejernes LO Hovedstadens repræsentantskab.

Repræsentantskabet er Lejernes LO Hovedstadens øverste myndighed.

Det er på repræsentantskabsmødet, som afholdes i april, at beslutningerne bliver taget og linjerne for det kommende år bliver lagt, både om Lejernes LO Hovedstadens politiske arbejde og om fx. medlemsservice.

Selve repræsentantskabsmødet bliver afholdt d. 17. April 2023, fra kl. 19.

Hvorfor skal du komme:

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet. Hvis du bliver valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne, kan du få stor indflydelse på Lejernes LO Hovedstadens virksomhed.

Hvordan kommer du med:

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 30. marts 2023, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V

LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning er lukket fra mandag d.3. april 2023 til og med mandag d. 10.april 2023 på grund af påsken.

Derudover holder vi lukket mandag d. 1. maj, fredag d.5. maj 2023 på Store Bededag og torsdag d.18. og fredag d.19. maj 2023 pga. Kristi Himmelfartsdag, 2.pinsedag mandag d.29. maj og d. 5. juni, grundlovsdag, holder vi også lukket.



Hovedstaden

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

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. februar 2023 til 30. april 2023

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: standard.

SKAL DU FRAFLYTT 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.

3300,- alt incl.



LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th., 1651 København V.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid: Mandag, tirsdag og torsdag: kl. 10 - 15 Onsdag 10-13 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.

KURSUSKATALOG FOR MEDLEMMER

LLO vil i 2023 opprioritere den direkte kontakt med medlemmerne. Vi har derfor lavet en kursusrække, hvor vi klæder medlemmerne på i forhold til de tvister, som vi ser flest af. Der er tale om on-line-kurser, som er gratis for medlemmer.

Du finder LLO's kurser og konferencer online på: www.vi-lejere.dk/kurser/, hvor du kan læse om vores mange kurser og booke en plads på et eller flere af dem.

Bemærk, at vi som noget nyt har gratis online-kurser, der er målrettet vores medlemmer. Emnerne for kurserne er bl.a.: huslejeløst, skimmelsvamp, varmeregnskaber, ind- og fraflytning mm.

Tilmeld dig på www.vi-lejere.dk/kurser/

KURSER 2023 - FØRSTE HALVÅR:

SKIMMELSVAMP: Du kommer til at vide, hvad dine rettigheder er, hvis du får skimmelsvamp, og hvad du konkret kan gøre eller kræve, hvis du bliver ramt.

Onsdag den 22. februar 2023 kl. 16:30-17:30

BETALER JEG FOR MEGET I HUSLEJE?: Du kommer til at vide, hvordan det foregår at få sat din husleje ned, og hvad du skal være opmærksom på.

Torsdag den 3. marts 2023 fra kl. 16:30-17:30

NÅR DU SKAL FLYTTE: Du får at vide, hvordan du skal forberede dig til en fraflytning, og hvad du kan gøre, hvis du er uenig med udlejer.

Torsdag den 27. april 2023 fra kl. 16:30-17:30

VARMEREKNSKABER: Du får at vide, hvad du skal gøre, når du modtager dit varmeregnskab, og hvordan du klager, hvis du er uenig.

Torsdag den 11. maj 2023 fra kl. 16:30-17:30

NÅR DU SKAL FLYTTE: Du får at vide, hvordan du skal forberede dig til en fraflytning, og hvad du kan gøre, hvis du er uenig med udlejer.

Torsdag den 9. juni fra kl. 16:30-17:30



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebook side: "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark", på twitter @LejernesLO, eller LinkedIn "lejernes-landsorganisation-danmark", hvis du ønsker at vide mere.

UDEBLIVER VI LEJERE....?

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

Jørgen Andersen, Herning, er død



Jørgen Andersen blev 72 år.

Det er med sorg, vi må meddele, at Lejernes Landsorganisation i Herning mistede sin formand den 29. december, da Jørgen Andersen afgik ved døden på Gødstrup Sygehus.

Jørgen Andersen havde ved sin død været formand for LLO i Herning i 10 år.

Han blev født på et husmandssted i Dølbj nord for Skive i 1950.

Efter skoletiden i Skive tog Jørgen til Herning, hvor han blev uddannet på det daværende Herning Seminarium. Da han blev færdiguddannet, var det vanskeligt at få arbejde som lærer. Han blev derfor vicevært hos Midtjysk Ejendoms kontor. Senere arbejdede han på Midtjysk Beton.

Jørgen var et meget privat menneske. Han lukkede kun få ind i sit private rum. Han interesserede sig for idræt og var ivrig motionsløber, indtil en kræftsygdom satte en stopper herfor.

En anden interesse var veteranbiler. Han var ejer af to gamle biler af mærket Volvo. Den ene, en blå Amazon stationscar blev brugt som vinterbil. Som sommerbil kørte han i en rød Amazon.

Jørgen Andersen var initiativtager til oprettelsen af en beboerrepræsentation i bebyggelsen Sydgaden Snebjerg. Dette arbejde førte ham ind i LLO Herning, hvor han efter at være valgt til bestyrelsen blev formand.

Jørgen var meget interesseret i den komplicerede lejeret og deltog med stor interesse i LLOs kurser og konferencer. I alle formandsårene var han fast mand på LLOs kontor i Østergade, ligesom han igennem de 10 år passede LLOs telefon.

Ved Jørgen Andersens død har LLO mistet en ildsjæl, som altid var at finde på lejernes side.

Æret være hans minde.

*Lars Dohn, næstformand,
Lejernes Landsorganisation, Herning.*

VI LEJERE TRYKKER MED ANSVAR FOR KLIMAET

Det blad, du læser lige nu, bliver trykt på et dansk trykkeri med ordnede aftaler om overenskomster med danske fagforbund, med styr på arbejdsmiljøet og fornuftige uddannelsesaftaler.

Vi har desuden sikret os garanti for papir fra ansvarligt skovbrug og er omfattet af det nordiske miljømærke, svanemærket.

Fra og med dette nummer skaffer vi os nu også løbende indsigt i, præcis hvor stor Vi Lejere's klimabelastning er på miljøet og CO₂-belastningen fra blad til blad. Det sker gennem et grafisk klimaværktøj, der beregner en tryksags klimabelastning og giver os eksakt information og data. Denne indsigt kan vi bruge i forhandlinger med vores trykkeri til at stille krav til papir og til, at transporten er minimeret. Værktøjet hedder Climatecalc (klimaberegning). Det er et anerkendt beregningsværktøj for tryksager, udviklet af den grafiske branche i Danmark og siden implementeret som en standard for den grafiske branche i hele Europa. Climatecalc-ikonet kan du se gengivet øverst i denne artikel. Det indgår nu også på bagsiden af bladet sammen med de øvrige ikoner, der bekræfter, at vi er svanemærket, trykt i Danmark og bruger papir fra ansvarligt skovbrug.

Man kommer ikke udenom, at papirproduktionen er den største del af CO₂-belastningen, når man fremstiller en tryksag. Af denne – eller andre grunde – får du om kort tid - som enkeltmedlem i LLO - mulighed for at fravælge det fysiske blad og i stedet modtage det digitalt. Men tag ikke fejl: digital anvendelse på nettet indebærer også mærkbare klimabelastninger. Der er ingen gratis omgange!

ROM: TRE MYRDET UNDER ET BEBOERMØDE

Vidner siger, at den italienske mand havde haft flere konflikter med beboerforeningen, inden han skød flere mødedeltagere under et møde i beboerforeningen i den italienske hovedstad, Rom.

Den 57-årige gerningsmand kom ind rummet, lukkede døren og råbte: "Jeg slår jeg allesammen ihjel", siger et øjenvidne til det italienske nyhedsbureau Ansa. Tre kvinder blev dræbt og fire andre deltagere blev såret, inden gerningsmanden blev overmandet af andre mødedeltagere.



Kun 11 pct. af boligerne i Københavns Nordhavn er i dag almene mod 20 pct. i Ørestad. I den kommende udvidelse af Nordhavn skal der arbejdes på at etablere 40 pct. almene boliger.

MANGE FLERE ALMENE BOLIGER I NORDHAVN

Lysten til at bo i Københavns Nordhavn er stor, men den nye bydel med 3.000 beboere mangler almene boliger. Det vil By&Havn gøre noget ved.

By & Havns bestyrelse har nemlig besluttet, at der skal arbejdes på at etablere 40 procent almene boliger på Svanemølleholm i den kommende udvidelse af Nordhavn. Det er blevet muligt efter Københavns Kommune og regeringen tidligere på året indgik en ny boligaftale, som giver mulighed for at arbejde for 40 procent alment boligbyggeri.

Helt konkret handler det om området mellem bassinet Skudehavnen og Færgehavnvej, som i dag primært er domineret af ubebyggede grunde, opmagasinerede containere samt

større og mindre værksteds- og lagerbygninger.

Men i nær fremtid skal det nuværende gadebillede erstattes af cykelstier, institutioner og boligbyggeri. Og ud af de omkring 38.000 m² boliger, som lokalplanen skal give mulighed for, lægger By & Havn op til, at omkring 15.000 m² skal være almene boliger. I Nordhavn er kun 11 procent af 1600-1700 boliger almene, heraf en pæn andel ungdoms- og kollegieboliger.

En anden af hovedstadens nye bydele, Ørestad, har allerede omkring 20 procent almene boliger.

Med til billedet hører, at 40 procent af alle almene boliger i København siden 2001 er blevet bygget på By & Havns arealer.

Boligministeren de kalder en "supertanker"

Pernille Rosenkrantz-Theil (46 år) er den sjette boligminister, som LLO-formand Helene Toxværd bogstavelig talt skal løbe på dørene, siden Toxværd's tiltræden som landsformand i 2009.

Pernille Rosenkrantz-Theil får et dobbeltministerium og bliver fremover chef for både social- og boligministeriet. Hun er nok den sjette boligminister i Helene Toxværd's 13 formandsår, men hun er også den første kvindelige socialdemokrat på posten. Den forrige socialdemokratiske boligminister, Christian Rabjerg Madsen, nåede lige akkurat at få 6 måneder på posten før valget d. 1. november 2022, og det blev kun til få møder med LLO. Nu er han igen politisk ordfører for Socialdemokratiet og bliver manden, der skal tage de hårde dueller med fløjpartierne i dansk politik.

Hjerteblod

Så nu hedder boligministeren altså Pernille Rosenkrantz-Theil og DET glæder Helene Toxværd. Udover at være fælles om boligpolitik i det daglige, så banker begges hjerter i den grad for børn, unge og socialpolitikken – og ikke mindst for sammenhængen og koblingen til boligpolitik. Børn og undervisning var netop Pernille Rosenkrantz-Theil's tidligere ressort som minister, og forud for ministerudnævnelsen i 2019 var hun i hele fem år socialordfører for sit parti.

Fortsæt arbejdet!

Helene Toxværd ønsker Pernille Rosen-

krantz-Theil tillykke med udnævnelsen - "et vigtigt område, som berører alle danskere" - og ser frem til, at regeringen vil fremlægge et samlet boligpolitisk udspil.

"Vi er glade for, at den nye regering har fokus på betalelige boliger", siger hun. "Gode, betalelige boliger har også været vores mærkesag i mange år. Vi håber, at den nye regering vil følge op på det arbejde, som den tidligere S-regering påbegyndte med Blackstonepakken (2020), Fonden for Blandede Byer (2022) og huslejeloftet (2022). Og LLO bidrager gerne med forslag og fakta til arbejdet."

Behov hurtigt

LLO-formanden understreger, at der er behov for hurtige initiativer. "Ministeren står foran at skulle indgå et boligforlig efter indførelsen af huslejeloftet. Her kæmper LLO for, at lejerne har en stærk stemme i denne proces, og at den nye regering sikrer, at folk med almindelige indkomster har råd til at bo i hele landet".

"Glæder sig helt vildt"

Ved sin tiltræden som minister i SVM-regeringen d. 15. december, sagde Pernille Rosenkrantz-Theil, at "hun glæder sig helt vildt". "Og boligpolitikken, sagde hun, fylder rigtig meget, fordi det er den strukturelle ramme om det, vi alle sammen beskæftiger os med, men hvor udviklingen er gået utrolig skævt".

Udover boligpolitikken har den



FOTO: LES KANEN/SOCIAL- OG ÆLDREMINISTERIET

Pernille Rosenkrantz-Theil: "Udviklingen er gået utrolig skævt" på det boligpolitiske område.

ny minister fået til opgave at realisere SVM-regeringens ambitioner om en helt ny politik for de mest socialt udsatte danskere. Nogle kalder hende en "benhård og ideologisk supertanker". Denne karakteristik er hun næppe selv utilfreds med. Men de fleste er enige om, at hun med opgaverne i sit nye ministerium er tilbage på sin "hjemmebane".

Ministeriet flytter

Denne "hjemmebane" er også flyttet rent fysisk. Social- og Boligministeriet bor nu i Social- og Ældreministeriets gamle lokaler på Holmens Kanal 22. Ansvar for landdistrikterne er samtidig flyttet fra boligministeriet til Kirkeministeriet, som også får planloven som ressort.

En solstrålehistorie om såkaldte ghettobørn

GREVE NORDS UNGE ER BLANDT DANMARKS BEDSTE TIL AT KOMME I UDDANNELSE.

Til trods for, at nogle af de almenboligområder i Greve Nord står på forebyggelseslisten og Askerøds seneste nye prædikat er "parallelsamfund", så er området også at finde på en mere positiv liste. Og her klarer Greve Nord sig bedre end landsgennemsnittet. Områdets unge er nemlig blandt Danmarks bedste til at sikre sig en uddannelse.

Fremgang siden 2012

Helt konkret kan boligområdet bryste sig af, at antallet af unge mellem 15 og 17 år, som har grundskolen som højeste uddannelse og som ikke er i gang med uddannelse, i perioden 2012-2020 er faldet fra 11,71 % til 3,85 %. Dermed ligger Greve Nord under landsgennemsnittet, der var på 4,74 % og næsten på niveau med Greve Kommune, der var på 3,78 % i 2020. Det er en historie, der fortjener at blive fortalt om de såkaldte "ghetteområder", fordi det generelle fokus ofte lander på de smalle kriterier, hvor det går mindre godt. Og måske kan lige netop denne positive udvikling være med til at vende den generelle udvikling for området og på sigt igen fjerne fx. Askerød fra den omdiskuterede "ghettoliste". Holder tendensen for de seneste årgange, som har præget udviklingen positivt, så vil disse også på sigt komme i arbejde - bl.a. som



faglærte - og dermed præge statistikken positivt, da de ufaglærte beboere i området er med til at holde området på de triste lister.

Arbejdsdisciplin, selvværd og lyst

En af årsagerne til den opløftende udvikling blandt områdets unge skal blandt andet findes i det lokale projekt, Jobplaneten. Siden 2019 har man fra boligsocial side og i samarbejde med Greve Kommune med støtte fra A.P. Møller Fonden arbejdet med en række indsatser for unge, der skal hjælpe til et bedre ungeliv og flere fremtidsmuligheder inden for de faglige erhverv. Jobplaneten hjælper unge mellem 13-18 år med at

finde deres første lommepege- eller fritidsjob og samtidig bygges der bro til de faglige erhverv for at imødegå den fremtidige mangel på faglært arbejdskraft. Man arbejder helt konkret med at give den unge arbejdsdisciplin, større selvværd og øge lysten til at tjene egne penge. Hos Jobplaneten har man ligeledes indirekte arbejdet med at forebygge uheldsfuld adfærd i fritiden og ungdomskriminalitet. Siden 2019 har der samlet set været mere end 1.000 unge igennem Jobplanetens forløb. .

"Uddannelse er gardering"

Som boligsocial leder for Greve Nord Projektet har Bo Mouritzen en daglig indsigt i, hvad der sker i området, og han glæder sig over de gode nyheder om områdets unge. "Vi er meget tilfredse med de tal, vi kigger på her. Det viser, at vi har fat i noget af det rigtige for vores unge i området. Vi ser Jobplanetens indsats som en fremtidssikring af området. Ved at sørge for, at flest mulige børn og unge kommer i uddannelse, så er vi samtidig med til at gardere områderne mod at komme på de forskellige lister fremover."

Greve Nord dækker over de almenboligområder: Gersagerparken, Askerød og Gudekvarteret, hvor der tilsammen bor ca. 4300 beboere.



De unge bryder både statistik og fordomme. Nogle af de erhvervsrettede forløb er lavet i samarbejde med erhvervsskoler og håndværkervirksomheder.

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: Hammermedia@mail.dk

Deadline for næste nummer: Onsdag d. 5. april 2023 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 61.000 Tryk: Aller Tryk A/S



Udledningen af drivhusgasser fra fremstillingen af denne tryksag er beregnet i henhold til ClimateCalc.
www.climatecalc.eu
CC-0001850K