

VILEJERE

O2

MAJ 2017

www.lejerneslo.dk



"KÆRE VÆRELSESLEJERE"

-JURISTEN GIVER GODE RÅD

Nye taglejligheder
kan nedsætte huslejen

Garantien for svag i
ny boligbeskatning

Udlejere vil have
mulighed for E-mail-opsigelser



SKIDTET VIRKER IKKE!

Energisparepakken, som Folketinget vedtog i 2014, er under evaluering. Pakken, som den blev vedtaget, var ikke groet i LLO's have. Dertil var dens bestemmelser alt for komplicerede. Ude i virkeligheden, hvor vi arbejder, er der da stort set heller ikke fortaget nogen energirenoveringer. Hverken udlejere eller lejere får ret meget ud af at bruge bestemmelserne. Skidtet virker ikke!

Skal vi få det til at virke, må der ske tre ting:

For det første må Folketinget stille krav om, at hvis udlejerne skal have de enorme forrentninger, som de opnår

ved de såkaldte moderniseringer (efter Boligreguleringsloven §5 stk. 2), så må det i det mindste være en betingelse, at det sker i ejendomme, der er i en ordentlig energistand. Vi mener, at hvis ejendommen ikke mindst har energimærke D, så bør lejen ikke kunne sættes nævneværdigt op. Det skal nok sætte gang i energirenoveringerne.

For det andet må vi insistere på, at lejerne også skal kunne spare penge, når der energirenoveres. Det må være sådan, at lejeforhøjelsen ved en energirenovering altid skal være begrænset af besparelser på forbruget af energi. I dag eksisterer der det paradoks, at ofte

betaler lejerne en stor lejestigning til udlejerne for at få lavet energibesparende arbejder – men uden at spare tilnærmelsesvis lige så mange penge på energien.

For det tredje så skal vi have friere rammer for, at lejere og udlejer kan indgå aftaler om energirenoveringer – så længe lejerne sikres professionel bistand som betingelse for indgåelse af aftalen. Vi skal sikre lejerne større, demokratisk indflydelse på deres ejendom – også når det gælder energi – men vi skal sikre, at ingen bliver løbet over ende af smarte udlejere.



Der er først og fremmest brug for nye boliger, der er til at betale. (Arkivfoto)

AIRBNB SKUBBER MENNESKER UD AF BYERNE

Der var en tid for ikke så længe siden, hvor udlejnings-tjenester som Airbnb forekom de fleste af os som værende ukomplicerede og rigtig gode alternativer til traditionelle overnatninger i fremmede byer. I dag ved vi, at det som regel er lidt mere kompliceret, og at Airbnb bestemt ikke kun er en fordel for nysgerrige og rejsende.

I en tid med betydelig mangel på betalelige boliger er udlejningstjenester som Airbnb med til at presse priserne på boligmarkedet op.

For boligpriserne er på himmelflugt, og det, at man som boligsøgende reelt konkurrerer med turister med et ferie-

budget i baglommen, gør kun situationen værre.

Sidste år udlejede Airbnb tre millioner overnatninger og 30.000 danskere stillede deres boliger til rådighed. Og selv om der for de fleste var tale om enkelte udlejninger, så nærmer det sig egentlig hoteldrift for en lille gruppe.

Der er derfor behov for rammer og regulering af området. For hvis ikke man fra politisk side griber ind, kan resultatet let blive, at almindelige mennesker presses ud af byerne, når gode, gedigne lejligheder omdannes til hoteller og lejes ud på korte kontrakter – med utryghed og stigende priser som resultat.

Airbnb skal reguleres, f.eks. med en øvre grænse på 4 ugers udlejning årligt. Ikke med et egentligt forbud men en ramme, så det bliver en ret for alle – og ikke som i dag - kun for folk i andels- og ejerboliger eller lejere med en udlejer, der har givet tilladelse. Vi vil ligestilles, så også lejerne kan deltage i en reguleret deleøkonomi.

Og så skal der bygges nye og betalelige boliger. For på et velforsynet boligmarked med en tilstrækkelig andel af gode og betalelige boliger vil en reguleret deleøkonomi kunne blive et bud på en moderne og god udnyttelse af vores bygninger.

Store pensionskasser i retten for fup i milliardhandel

378 lejere i seks ejendomme blev snydt for muligheden af at købe deres lejlighed. Handelen blev skruet sådan sammen, at tilbudspligten blev sat ud af kraft, mener beboerne og LLO.



Denne ejendom på Frederiksberg med 75 lejemål er en af de seks ejendomme, striden handler om. Her er både små 1-værelser og store 4 rums lejligheder.



Med økonomisk støtte fra den såkaldte Styrkefond i LLO Hovedstaden er det lykkedes 378 lejere i Storkøbenhavn at få fri proces til at trække tre store pensionskasser i retten for bevidst at have omgået lejelovens regler om tilbudspligt, da de købte seks ejendomme af Carlsbergfondet i 2016.

31. marts gav Civilstyrelsen de 378 lejere fri proces til at udfordre pensionskassernes kreative udlægning af tilbudspligten, som i sommeren 2016 gav anledning til store overskrifter i aviserne og massiv kritik af handlen. Også Vi Lejere gik ind i sagen med stort opsatte artikler (nr. 3, 2016.). Den økonomiske støtte fra LLOH er gået til at finansiere advokattimerne til den komplicerede ansøgning.

Stærkt principiel

Civilstyrelsen har med sin afgørelse vurderet, at det er en stærkt principiel sag, og at pensionskasserne ikke nødvendigvis kan undtage

sig selv fra tilbudspligten med det såkaldte minoritets trick. Ved at bevilge fri proces, påtager staten sig omkostningerne for at føre sagen på vegne af lejerne. Sagen kan få stor betydning for lejere landet over.

“Det er en meget markant afgørelse, og en milepæl for alle os, der ønsker at stoppe omgåelsen af tilbudspligten. Det understreger samtidig, at sagen virkelig har principiel karakter, og at det var rigtigt af os ikke at lade os affeje af pensionskassernes arrogante bortforklaringer om, at det er almindelig praksis og at der gælder særlige regler for dem. Lov er lov og lov skal holdes – også af pensionskasserne”, siger lejerne talsmand *Flemming Lyngse*.

Åbenlys omgåelse af loven

Sagen startede, da Carlsbergfondet i starten af 2016 lå i forhandlinger med PFA og andre om at købe fondets seks ejendomme. Parterne blev enige om en samlet pris på 1,1

milliarder kroner for de seks beboelsesejendomme, men beboerne fik aldrig det lovligt tilbud om at overtage ejendommene på samme vilkår. Handlen var nemlig bevidst indgået med en meget speciel ejerstruktur, som ifølge advokaterne skulle sætte tilbudspligten ud af kraft.

Ved at handle ejendommene som aktiver i selskaber, som ingen af de tre pensionskasser opnår stemmeflertal i, skulle tilbudspligten på magisk vis være sat ud af kraft, mener beboerne. Det er denne - ifølge beboerne ”helt åbenlyse omgåelse af lovens ånd og bogstav”, som nu bliver udfordret i retten. Om nødvendigt helt til Højesteret.

Ved samme lejlighed forsvandt en servitut på mystisk vis fra en af ejendommene. Den slog fast, at beboerne skulle have tilbudt ejendommen ved salg.

Lejerne Landsorganisation og Andelsbolig-ejernes Forening ABF har sendt lykønskninger til lejerne.



Udlejere i Aarhus har haft alt for let spil, mener LLO.

AARHUS:

Fire hårde kendsgerninger

FIRE HÅRDE kendsgerninger var indledningen på LLO-formand *Nini Kristensens* beretning, da afdelingen i Aarhus holdt generalforsamling 28. marts. Det var 1) at lejerne udgør et flertal af byens borgere 2) at huslejeniveauet hæmmer byens udvikling, herunder særligt rollen som studieby 3) at lejerne historisk har været alt for dårligt organiseret i byen. Udlejere har kort og godt haft alt for let spil og 4) at politikerne i byen ved alt for lidt om de faktiske problemer på lejeboligmarkedet.

"Skruppelløse udlejere"

Byens to huslejenævne har historisk haft en "elendig praksis". Nu har LLO fået *Kjeld Gunder Christensen* indvalgt i det ene og *Sara Maria Pedersen* som suppleant. Begge fik stor ros af formanden og har måske åbnet politikernes øjne for værdien af god nævns-

praksis. Nævnene var - med *Nini Kristensens* ord - "blevet en sovepude til gavn for skrupelløse udlejere og til endnu større skade for et betændt udlejningsmarked".

LLO-formanden bebudede, at hun vil sætte boligpolitikken i Aarhus på den politiske dagsorden i forbindelse med kommunalvalget. Aarhus er med i frikommuneforsøget og her er der flere forsøgsordninger, der netop handler om boligpolitik. Medlemshvervningen går strygende og 130 medlemmer er afgivet tilbage til Viborg kort før jul. Det gode arbejde fortsætter.

LLO Aarhus har i oktober 2016 politianmeldt den private udbyder Danske Lejere for brud på persondataloven og for bedrageri. Danske Lejere er også indklaget for Datatilsynet.

LLO Aarhus vedbliver med at opsamle med-

lemmer gennem fuldmagter, efterhånden som de opdager, at de er blevet taget som gidsler hos Danske Lejere. Formanden forventede, at retssagen omkring LLO-afdelingens tilgodehavende hos Danske Lejere afsluttes 20.-22. juni. Afslutningsvis understregede *Nini Kristensen*, at medlemmerne bakker op om LLO's landsforbund "fra Skagen til Odder" i sagen mod Danske Lejere.

Kvindernes aften

Generalforsamlingen besluttede at fastholde kontingentet uændret.

Det var kvindernes aften, da der var valg til bestyrelsen. *Lea Jans* og *Anna Hembo* valgtes for ét år, *Rebecca Traberg* og *Liv Overgaard* valgtes for to år, *Mens Kjeld Gunder Christensen*, *Signe Fyrst* og *Pia Nyholm* valgtes som suppleanter. KJH

VIBORG:

Stigende medlemstal og øget aktivitet

LEJERNES LO I VIBORG er efter et vanskeligt 2016 nu atter inde i smult vand. På generalforsamlingen i marts kunne formanden, *Karsten H. Gravesen*, glæde sig over et pænt stigende medlemstal og over øget aktivitet.

29 sager blev oprettet efter afdelingens kickstart, heraf er enkelte videregivet til behandling på Servicekontoret i Aarhus.

Kasserer *Paul Erik Pedersen* blev genvalgt for to år og *Charles Colding* blev genvalgt som

bestyrelsesmedlem for ét år. To andre valg var nyvalg. *Dennis Micheelsen* nyvalgtes for to år og *Morten Secker* for ét år. Formanden, *Karsten H. Gravesen* blev valgt i fjor for to år.

KJH

HELE LANDET:

Flere hjemløse, flere unge hjemløse og allerflest mænd

SENESTE OPTÆLLING af hjemløse viser, at der er over 6000 hjemløse i Danmark, og antallet har været stigende i en årrække. Det fremgår af en opgørelse fra SFI.

Hjemløshed er ofte knyttet til andre sociale problemer såsom stofmisbrug og psykisk sygdom. Så de ramte er en gruppe af meget udsatte borgere, hvis liv kan være meget vanskeligt og kaotisk, og hvor det kræver særlig indsats at hjælpe de berørte.

I hjemløsetællingen 2015 fandt man 6.138 hjemløse personer. Det er en stigning på 23 pct. siden 2009. Af de hjemløse er 78 pct. mænd og 22 pct. kvinder.

Hver tredje hjemløs fandt i 2015 ophold på herberger og forsorgshjem, og ligeledes en tredjedele fandt ophold hos familie og venner. 10 pct. blev registreret som gade-sovere, det vil sige borgere, som i løbet af tælleugen har overnattet på gaden, i en trappeopgang eller lignende.

Antallet af hjemløse er steget betydeligt for de 25-29-årige: fra 616 personer i 2013 til 797 i 2015.

Cirka halvdelen af de hjemløse har været det i under ét år, hvilket viser, at der fortsat er nye borgere, der kommer ud i en hjemløshedssituation.

HORSENS:

Gode folk til svære sager

FORMANDEN, *James Arbøl*, lagde ikke skjul på, at de sidste halvandet år havde budt på mange udfordringer internt i LLO, da LLO Horsens holdt generalforsamling i februar. Det har tæret, både økonomisk og ressourcemæssigt. Til gengæld glædede han sig over Horsens-afdelings gode og stabile arbejdskraft i både bestyrelsen og på kontoret til varetagelse af problemerne og sagsbehandlingen.

Arbøl fremhævede fordelene for lejerne ved den nye lejelov fra 2015 – ikke mindst i forbindelse med fraflytning.

Skimmelsvamp er en helt særlig problemstilling, hvor kommunerne fortsat ikke tager deres opgave alvorligt og hvor lejerne derfor står svagt overfor udlejer,

mente han. Det er også et problem, at embedslægen ikke udtaler sig om far-niveauet i de aktuelle sager om skimmelsvamp. Bedre bliver det hele ikke af, at Datatilsynet forbyder, at man offentligt – på afdelingens hjemmeside – nævner gadenavn og husnummer på de ramte lejemål.

James Arbøl blev genvalgt som kasserer, idet han beklæder både formands- og kassererposten, men er på valgt på skift. *Lisbeth Søe* og *Anette Bleiken* blev genvalgt til bestyrelsen, og som suppleanter nyvalgte *Anne-Marie Carlsen* og *Sonny Nielsen*.

KJH

SØNDERBORG

Boligportal gør det let at finde ny lejebolig

DET SKAL VÆRE SLUT med at søge på flere hjemmesider for at få den helt rigtige lejebolig i Sønderborg Kommune. Det er baggrunden for, at de tre boligorganisationer Nordborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening og Boligforeningen Søbo med tilsammen over 3.000 lejemål har introduceret en boligportal under navnet "SydDanskBolig".

Ved at klikke ind på www.syddanskbolig.dk kan man både lade sig opnotere og definere sine ønsker for den fremtidige bolig. Skal det være et rækkehus, lejlighed eller ungdomsbolig, hvor mange værelser skal der være, boligens kvadratmeter, størrelsen på den månedlige husleje og om husdyr er tilladt – for nu blot at nævne nogle af de mange muligheder. Når den ønskede bolig er defineret, præsenteres den boligsøgende for de boliger, der opfylder kravene – hvad enten boligen ligger i Sønderborg, Gråsten, Augustenborg, Nordborg, Havnbjerg, Guderup, Fynshav eller på Sydals. Boligforeningen Søbo råder over 1.600 lejemål, Gråsten Andelsboligforening har 720 lejemål og Nordborg Andelsboligforening 740 boliger.

LLO nu medlem af Kooperationen

LEJERNES LO HAR indmeldt sig i Det kooperative Fællesforbund, som i øvrigt ejer ejendommen Reventlowsgade 14 i København, hvor LLO bor til leje.

Landsformand *Helene Toxværd* fremhæver disse fordele ved et medlemskab:

LLO kan trække på særligt fagligt kyndigt netværk og få juridisk rådgivning. Endvidere sparring i forbindelse med organisationsudvikling, mulighed for deltagelse i kurser og andel i en fælles barselsfond.

Kooperationen blev stiftet i 1922.

KJH

Ingen forstod et kuk...

DET DANSKE SPROG KAN være en svær størrelse – både at læse og at formulere. Især når det skal nedfældes på skrift. Det samme gælder åbenbart det engelske sprog. I hvert fald gik det helt galt for en High Court i Indien (svarende til landsretten) for nylig i en sag om udsættelse af en lejer.

Sagen var havnet i den indiske High Court – givetvis efter at være blevet behandlet ved flere lavere instanser. Herfra gik den videre til Højesteret. Her sidder det indiske retssystemets skarpeste hjerner, men de var simpelthen ikke i stand til at forstå, hvad det var, landsretten skrev. Højesteret sendte den derfor tilbage til landsretten.

Smil og hovedrysten

Nu får lejeren sin sag prøvet endnu engang i landsretten, alene fordi kendelsen var skrevet i så knudret et sprog, at det ikke gav nogen mening for Højesteret eller for lejeren for den sags skyld.

Sagen er omtalt på hjemmesiden Bar and Bench (advokat og dommer) d. 19. april 2017



Det indiske retssystemets skarpeste hjerner i Højesteret var ikke i stand til at forstå, hvad det var, landsretten skrev. Højesteret sendte derfor dommen tilbage til landsretten. Nu får lejeren så en ny chance.

og fremkalder både smil og hovedrysten i juristkredse.

I Danmark – og LLO – kender man også problemet.

”Vi hører tit fra folk, som har svært ved at

læse og forstå de afgørelser og domme de får, hvorefter vi ”oversætter” dem for folk”, siger chefjurist Jakob Møldrup-Lakjer i Lejernes LO Hovedstaden.

KjH

NORDEN RUNDT

Norden søger sammen

DEN NORDISKE LEJERBEVÆGELSE søger ind i et tættere samarbejde. På et møde i Stockholm i januar besluttede topledelsen for lejerorganisationerne i Sverige, Danmark, Norge og Finland at styrke samarbejdet og den gensidige information om udviklingen på boligmarkedet, lovgivningsinitiativer m.v. Hensigten er at kunne handle i fællesskab i givne situationer, selvom boligmarkedet og lovgivningen er forskellig fra land til land. I Sverige og Danmark er den almene sektor stærk og boligmarkedet reguleret i den private sektor. I Norge og Finland er markedsrente mere udbredt i den private sektor. Af samme grund er problemet for lavindkomst- og mellemindkomstgrupper påtrængende i forhold til at finde boliger, der er til at betale. Og alle fire lande har store problemer med moderniseringer, der ender med massive lejeforhøjelser. De fire nordiske landes ledere enedes om, at deres byer skal være for alle og ikke være forbeholdt mennesker med høje indtægter.

KjH



De fire nordiske landes topledelse. Fra venstre Marie Linder og Stefan Runfeldt, Sverige, Lars Aasen, Norge, Helene Toxværd, Danmark, Marie Juhlin, Sverige, og Anne Viita Finland



HVOR MÅ JEG GRILLE?

Sommeren står for døren og for mange er det lig med aftener på altanen eller i gården. Reglerne for om og hvor, man må grille, afhænger både af ejendommens indretning, brandregler og hvad der står i husordenen. Så man skal huske at se sig for, inden man tænder op.

Mange lejere, som har altan, ønsker naturligt nok at bruge en grill på altanen om sommeren. Inden man gør det, er der dog flere ting, man skal læse op på.

Husordenen

Mange husordener tager direkte stilling til brug af grill, herunder om man eksempelvis kun må bruge gasgrill. I så fald er det husordenen der gælder. Hvis lejerne i den pågældende ejendom har stiftet en beboerrepræsentation, har de dog selv mulighed for at ændre husordenen, så længe udlejer ikke har en god grund imod det. Hvis man ønsker at ændre jeres husorden, kan man kontakte sin lokale afdeling af LLO, som kan rådgive i, hvordan man bærer sig ad. Brug af grill må dog aldrig - uanset grill typen - være til gene for naboerne.

Tag en snak!

Uanset om der direkte står i husordenen, at man gerne må grille, kan det stride mod brandreglerne for ejendommen. Hvis det er tilfældet, må man ikke grille uanset hvad husordenen siger. Det kan derfor være en god

ide at undersøge brandreglerne, hvis man er i tvivl. Brandreglerne kan være forskellige, afhængigt af hvor man bor og hvilke materialer bygningen er lavet af.

Hvis husordenen slet ikke tager stilling, falder man lejeretligt tilbage på, at det ikke må være til gene for naboerne. Hvis man bor et sted, hvor husordenen ikke tager stilling til spørgsmålet, kan det være en god ide at tage en snak om det på det årlige beboermøde og eventuelt vedtage en ny husorden, som tager stilling til det. Hvis jeres ejendom ikke egner sig til grill på altanen - eller der ikke er nogen altan - kan et alternativ være at bruge en fælles gård. I ejendomme med beboerrepræsentation ser vi ofte, at lejerne indkøber fælles grill og sætter retningslinjerne for, hvordan de skal bruges. Det kunne for eksempel være i ejendommens husorden.

Forlad ikke grillen!

Da der er tale om fællesarealer, er det naturligvis vigtigt, at de almindelige sikkerhedsforanstaltninger foretages og at man for eksempel ikke forlader grillen, før den er helt slukket og holder brandslukningsmuligheder tæt på.

Lejerne har altså stor indflydelse - inden for lovens rammer - på hvor og hvordan man må grille. Lejernes LO opfordrer til, at lejerne bliver enige om retningslinjerne, så alle kan få glæde af både altan og fællesarealer.

God sommer!

TJEK REGLERNE FØR DU TÆNDER

Her er Beredskabsstyrelsens gode råd til grill:

Grill med sikker afstand: Din grill (gas-, kul-, eller engangsgrill) skal placeres udendørs og i passende afstand fra brandbart materiale, som f.eks. stråtag, legehuse, lyng o.lign. Det er dog tilladt at grille på åbne altaner, men beboerforeninger kan forbyde det. Tjek derfor ordensregler og vedtægter i din beboerforening, før du tænder grillen.

Grill aldrig i lukkede rum: Grillen må ikke tændes i lukkede rum, da grillen udvikler farlig kulilte. Altaner, udestuer og andre overdækkede rum skal mindst have én åben langside til det fri, før det er tilladt at grille dér.

Grill med omtanke: Vis hensyn til naboer eller andre i din nærhed, der kan blive generet af røgen. Og hav vand klar til slukning, hvis uheldet skulle være ude.

Kilde: beredskabsstyrelsens hjemmeside

www.brs.dk

Kære (kommende) værelseslejer...

FREMLEJE

Hvis den person, der lejer værelset ud, selv er lejer og lejer et værelse ud, er der tale om fremleje. I et fremleje-forhold er der tre parter: ejeren af boligen, lejeren (fremlejegiver) og lejerens lejer (fremlejetager).

Juridisk set er det sådan, at fremlejetager afleder sin ret af fremlejegiveren. Det betyder, at fremlejetagerens ret er afhængig af fremlejegiverens ret. Det vil f.eks. sige, at hvis fremlejegiveren skal fraflytte lejemålet, er det altså pålagt fremlejetager at flytte samtidig.

LEJE AF ET KLUBVÆRELSE

Hvis udlejer er ejer af den bolig, som værelset er en del af, og ikke selv bor der, taler man om udlejning af klubværelser. Det kan f.eks. være, hvis en ejer af en toværelses lejlighed udlejer de to værelser til to forskellige lejere på to separate lejekontrakter.

LEJE AF ACCESSORISK ENKELTVÆRELSE

Når udlejeren af værelset både ejer boligen og selv bor der, så er der tale om udlejning af et accessorisk enkeltværelse.

Husk altid at få en dateret kvittering for aflevering af nøgler, at oplyse din nye adresse til din udlejer senest 8 dage før fraflytning og at (billed-) dokumentere lejemålets stand ved fraflytning.



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

Sommerferien nærmer sig. For nogen af os betyder det tid til samvær med familien, ture til stranden, en udlandsrejse, havearbejde, oprydning på loftet eller måske besøg hos venner og familie der bor i den anden ende af landet.

For mange betyder det (også), at jagten på en ny lejlighed for alvor går i gang.

Stort pres i studiebyerne

Særligt i de store studiebyer er kampen om de små boliger derfor rigtig stor. I 2016 blev flere end 64.000 optaget på videregående uddannelser, heraf flere end 7.000 alene på Aarhus Universitet. Der er ingen grund til at tro, at tallene bliver markant lavere i 2017.

Det medfører selvsagt et kæmpestort pres på boligmarkedet – særligt i de store studiebyer. Her i Aarhus oplever vi stor mangel på mindre og billigere boliger til studerende. En tur rundt i Aarhus afslører hurtigt, at der er rigtig mange boligbyggerier i gang i øjeblikket. Spørgsmålet er, om der bygges boliger, som i forhold til størrelse og huslejeniveau er tiltænkt de studerende og andre med lave indkomster. Uanset svaret på dette, er der i øjeblikket ikke kollegieværelser eller studielejligheder til alle boligsøgende. Mange vælger derfor at opgive drømmen om egen lejlighed og prøve at finde en anden løsning. En af disse løsninger er at leje et værelse hos en privat udlejer.

På vores servicekontor i Aarhus oplever

vi et stigende antal henvendelser vedrørende værelsesudlejning, og jeg vil i det følgende forsøge at beskrive nogle af de typiske problemstillinger.

Hvilken type værelsesudlejning er der tale om?

Man kan leje et værelse af en ejer eller en lejer. Når du overvejer at leje et værelse, er det en god idé at kontrollere, om den person, der lejer værelset ud, er ejer af boligen. Det kan du gøre via www.ois.dk eller www.boligejer.dk. Dernæst er det væsentligt, om ejeren selv bor i den bolig, hvor du lejer et værelse.

Hvad betaler du i husleje?

Dette spørgsmål stiller vi stort set alle de medlemmer, vi har kontakt med – og det er der en grund til. Dels er reglerne om husleje-fastsættelse kompliceret jura, og dels betaler alt for mange lejere en husleje, der ligger langt over den lovlige leje - og det er ofte også tilfældet i forbindelse med værelsesudlejning. Er det f.eks. for meget at betale 4500 kr. pr. måned inkl. forbrug og internet for 18 m² meget tæt på Busgaden midt i Aarhus? Svaret er ja. Det er dog vigtigt at understrege, at vi ikke anbefaler, at du som værelseslejer klager over din husleje, før du har talt med os i LLO, på grund af udlejers muligheder for at opsiges lejeaftalen. Se mere nedenfor.

Hvad med betaling for vand, varme og el?

Som udgangspunkt vil udgifter til forbrug være inkluderet i huslejen, når du lejer et værelse. Udgifter til varme kan som alt-overvejende hovedregel ikke indeholdes i lejen. Der findes dog nogle få undtagelser hertil. En af disse undtagelser vedrører værelsesudlejning, hvor udgiften til varme netop kan indeholdes i huslejebetalingen. Og det er også sådan, det normalt foregår. Hvis udlejer/fremlejegiver opkræver beta-

HUSK

Som medlem af LLO kan du kontakte din lokale LLO-afdeling og få tjekket din lejekontrakt – også allerede inden du flytter ind.

Find din lokalafdeling på <http://llo.dk/kontakt>



LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen

ling for vand og el som tillæg til lejen, skal der være installeret individuelle målere, som måler forbruget på værelset. Vi har endnu til gode at se nogle sager, hvor det er tilfældet. Har du allerede betalt aconto-betalinger til vand og el uden at have haft målere på dit værelse, vil du formentlig kunne kræve beløbene retur.

Når du selv vil opsig din lejeaftale

Reglerne er forskellige alt efter, om du er fremlejetager, lejer et accessorisk enkeltværelse, eller om du lejer et klubværelse. Fæles er, at opsigelse skal varsles, og at det skal ske før den 1. i en måned. Det er dit ansvar som lejer at kunne dokumentere, at opsigelsen er kommet frem til den person, der udlejer værelset. I opsigelsen skal du præcist angive, at værelset opsiges pr. dags dato, og du kan endvidere med fordel præcisere hvilken dato, du forventer at fraflytte.

Hvis du kender din nye adresse på opsigelsestidspunktet, bør du også skrive den på opsigelsen. Vær opmærksom på, at det kan være aftalt, at opsigelsesvarslet er forlænget – tjek din lejekontrakt og kontakt din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl.

Hvis du er fremlejetager, eller du lejer et accessorisk enkeltværelse, er opsigelsesvarslet minimum 1 måned. Vi anbefaler,

at du udarbejder din opsigelse skriftligt og sørger for at få din fremlejegyver/udlejers kvittering for modtagelsen.

Hvis du lejer et klubværelse, er opsigelsesvarslet minimum 3 måneder. Også her anbefaler vi, at du udarbejder din opsigelse skriftligt, og at du sørger for at kunne dokumentere, at opsigelsen er kommet frem til udlejer inden den 1., eksempelvis ved at sende opsigelsen med anbefalet brev.

Har din udlejer opsagt lejeaftalen?

Er du fremlejetager, eller lejer du et accessorisk enkeltværelse, så har din udlejer ikke pligt til at lave en skriftlig opsigelse eller at give dig en begrundelse for opsigelsen. Han kan i princippet nøjes med at fortælle dig, at du skal flytte, og hvornår du skal flytte. I langt de fleste tilfælde vil din udlejer dog give dig skriftlig besked om, at du skal flytte.

Hvis du lejer et klubværelse, er du ikke omfattet af de undtagelser i loven, som medfører, at opsigelsesvarslet forkortes. Det vil sige, at udlejers opsigelse skal være skriftlig og begrundet. Endvidere skal det fremgå, at du har 6 uger til at gøre indsigelse mod opsigelsen. Der gælder forskellige opsigelsesvarsler alt efter årsagen til opsigelsen. Vi modtager eksempelvis ofte

henvendelser, fordi udlejer selv vil bo i lejemålet. I dette tilfælde skal udlejer give dig 1 års varsel.

Når du er fraflyttet

Din udlejer er forpligtet til at reklamere over eventuelle mangler i lejemålet inden en nærmere fastsat frist. Inden fristens udløb skal udlejer fortælle dig, hvis han ikke mener, at værelset er afleveret i den aftalte stand, og hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres på din regning.

Når arbejderne er udført, skal udlejer sende dig en fraflytningsopgørelse, og det vil fremgå af denne opgørelse, om du skal have (noget af) dit depositum retur, eller om du skal betale ekstra. Hvis du ikke er enig i opgørelsen, har du mulighed for at klage over den. Selvom det måske er nogle måneder siden du fik opgørelsen, er det langt fra sikkert, at det er for sent at klage over den. Hos LLO behandler vi rigtig mange fraflytningssager hver eneste dag, og vi vil også gerne se nærmere på din sag.

Vi ved, at reglerne kan virke uoverskuelige, og som lejer og medlem af LLO kan du få konkret rådgivning om, hvordan lige præcis DU er stillet.

Held og lykke med boligjagten!

Skimmel, skimmel, skimmel...

Problemerne med skimmelsvamp, juraen og sagsbehandlingen blev endevendt på to konferencer i LLO-regi i marts og april. Det skete dels i København d. 17. marts og dels i Silkeborg d. 8. april.

Loven ikke god nok

I København deltog 30 sagsbehandlere, jurister og politisk valgte. I Silkeborg var der 19 deltagere fra 7 afdelinger.

Begge steder var ministeriets nye vejledning til kommunerne i fokus. Den fik mange rosende ord med på vejen, ikke mindst for dens pædagogik. Men det blev også slået fast, at

- Problemet er, at vejledningen ikke gør loven bedre og at loven ikke er god nok.
- Der er behov for mere håndfaste beskrivelser af sundhedsfare- og risiko samt opfølgende handling.
- Der er for mange anvendelser af ordet ”bør” i vejledningen.



Anders Svendsen, jurist i LLO stod for den juridiske gennemgang på konferencen i København.

- Der sker ikke noget, hvis kommunerne ikke handler.

Fortsat lejernes problem

Formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, sagde: ”Det er fortsat lejernes problem, hvis problemerne opstår. Jeg siger stadig til med-

lemmerne: ”Det bedste for din sikkerhed, det er at flytte”!

I den daglige sagsgang ude i kommunerne er det et problem, at kommuner og boligorganisationer ofte ikke medsender en ankevejledning efter en afgørelse. Det er også et problem, at når der kommer en afgørelse om, hvad der

7 afdelinger delte lokale erfaringer

”JEG HAR MISTANKE OM SKIMMELSVAMP”.

Det er en sætning vi oftere og oftere hører fra medlemmer og bekymrede lejere.

Derfor afholdt LLO Region Midt i samarbejde med Randers Lejerforening et kursus om problematikkerne med skimmelsvamp for at gøre os klogere og kunne rådgive medlemmerne bedre.

Indledere i topform

Den 8. april samledes 19 aktive tillidsvalgte, sagsbehandlere og lejere fra 7 LLO-afdelinger og lejerforeninger dækkende det meste af Jylland hos 3F i Silkeborg.

Dagen bød på oplæg fra to markante personligheder i topform fra lejerbevægelsen.

Formanden for LLO Horsens, *James Arbøl*, gav en udførlig orientering skimmelsvamp-problematikken og næstformand i Randers Lejerforening, *Bjarne Overmark*, gennemgik den netop udkomne håndbog om ”Kommunernes håndtering af skimmelsvamp”. Deltagerne var meget spørgelystne, og debatten gik på kryds og tværs om lokale erfaringer mv.

Workshops og hygge

Der var workshops om konkret sagsbehandling i afdelingerne og om, hvordan vi får sat skimmelsvamp på den politiske dagsorden. Så fagforeningshuset summede af aktive lejerfolk som debatterede, delte erfaringer, ja endda

sagsbehandlede et par konkrete sager og selvfølgelig netværkede i stor stil.

Dagen sluttede med eftermiddagskaffe og hygge.

Kurset var præget af en rigtig god stemning blandt deltagerne og der var meget stor tilfredshed med arrangementet, som høstede megen ros. ”Det viser vejen fremad for os ” udtalte en deltager, da han ud på eftermiddagen vendte snuden hjemad. Fra Viborg udtalte stor ros til LLO Region Midt for initiativet.

Deltagerne kom fra LLO-afdelinger i Herning, Horsens, Holstebro, Viborg, Silkeborg samt fra Randers Lejerforening og Haderslev & omegn Lejerforening.

O.A.



LLO's skimmel ekspert Thomas Sørensen medbringer altid dette måleudstyr, når han er "i marken".

skal gøres, så sker det ofte, at der netop ikke henvises til den rapport om skimmel, som lå til grund for afgørelsen. Det bør være meget

mere specifikt beskrevet, hvad der skal gøres. Der er med andre ord for megen "elastik", blev det sagt.



James Arbøl t.v. og Bjarne Overmark t.h. indledte et vellykket kursus for 7 afdelinger i Jylland. I midten formanden for Region Midt, Ole Andersen

NY HÅNDBOG OM SKIMMELSVAMP

Der er godt nyt på skimmelsvamp-området. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har udgivet en håndbog, som giver en oversigt over kommunens sagsbehandling af en skimmelsvampesag fra start til slut.

Håndbogen er henvendt til kommunerne, men kan også læses af lejere og udlejere (og disses rådgivere).

Håndbogen giver på 77 sider en meget grundig gennemgang af kommunens forpligtelser i en skimmelsvampesag på meget systematisk og forståelig måde.

Der er ikke tale om lovændringer, men en vejledning i den eksisterende lovgivning.

Det er LLO's forhåbning, at håndbogen kan bidrage til bedre sagsbehandling i kommunerne, og at de kommuner, der har haltet efter, nu kan komme på niveau med landets øvrige kommuner.

Håndbogen kan findes på Transport-, Bygnings- og Boligministeriets hjemmeside og på llo.dk

NY BOLIGBESKATNING FRA 2021:

Ikke tryghed nok for de private lejere

Lejerne i den privatejede udlejningssektor får en vis tryghed mod store stigninger, men slet ikke i samme omfang som de almene lejere.

Tirsdag den 2. maj offentliggjorde regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) en aftale indgået med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om at indføre et nyt boligbeskatnings-system.

Skatterabat til ejerne

For boligejerne betyder aftalen, at frem til 2021 bevares den nuværende skatterabat på ejendomsværdiskatten. Fra 2021 videreføres denne skatterabat, således at ejendomsværdiskatteprocenten permanent sættes til 0,55 %. For at undgå at nye vurderinger med højere ejendomsværdi fører til stigende skatter indføres en ny permanent skatterabat til boligejerne. Den sikrer, at alle boligejere, der har købt deres bolig inden 2021, ikke skal betale højere ejendomsværdiskat og ejendomsskat end i 2021. Denne skatterabat opretholdes, indtil boligen sælges. Stiger ejendomsvurderinger efter 2021, kan boligejere, der har købt deres bolig inden 2021, indbefrysse merskatten som følge heraf.

Tryghedsgaranti for almene lejere

For lejerne i den almene udlejningssektor betyder aftalen ifølge Boligselskabernes Landsforening, at der politisk er givet en tryghedsgaranti til lejerne i den almene udlejningssektor. Den almene sektors boligskatter forventes under de nuværende regler at



I denne ejerlejlighed er vinduet åbnet op for både skatterabat og skattefri gevinster.

udgøre 2,5 milliarder kroner (2017-priser) i 2021, hvor de nye ejendomsvurderinger træder i kraft. Overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem må hverken for ejere eller lejere i 2021 føre til, at nogen betaler mere i grundskyld end under de nuværende regler. Som følge af tryghedsgarantien, som konkret udmøntes via en skatterabat til den enkelte ejendom, vil en række boligejere og lejere opleve faldende ejendomsskatter i 2021. For den almene sektor forventes de samlede ejendomsskatter at falde fra 2,5 milliarder kroner under de nuværende regler til 1,9 milliarder kroner i 2017-priser.

Loft over til 2040

Der er samtidig lagt et loft over, hvor meget

de samlede almene ejendomsskatter må stige frem mod 2040, nemlig på 600 millioner kroner i 2017-priser. Dermed er den samlede effekt af ændrede ejendomsvurderinger, skatterabat og stigningsloft, at de samlede almene ejendomsskatter – tilsvarende de private boligskatter – holdes nogenlunde i ro frem mod 2040.

De almene vurderinger

Selvom de samlede almene ejendomsskatter holdes i ro kan der være nogle, som oplever relativt kraftige stigninger i ejendomsvurderingerne. Der er imidlertid stor usikkerhed om de konkrete vurderinger for erhvervs-ejendomme, som den almene sektor

hører under, hvorfor det er udskudt til 2020 at beslutte hvordan man skal undgå, at nogle almene boligafdelinger vil opleve store årlige stigninger i takt med at skatterabatten udfases. Der er dog politisk enighed om, at dette skal håndteres og undgås.

Private lejere: ikke samme tryghed

For lejerne i den privatejede udlejningssektor betyder aftalen, at ejendomsskatten for udlejerne og dermed lejerne omfattes af en skatterabat der sikrer, at der i år 2021 ikke skal betales mere i ejendomsskat end efter gældende skatteregler. Skatterabatten udfases gradvist, så ejendomsskatten højst kan stige fra det ene år til det næste med 5 pct. af den samlede skatterabat i 2021. Satsen på 5 pct.



Lejere betaler også ejendomsskat – nemlig over huslejen. Det er en udbredt misforståelse, at det kun er boligejere, der betaler ejendomsskat. Dette unge par er glade for deres almene bolig. Nu får de også en trykghedsgaranti.

indebærer, at skatterabatten for året 2021 er afviklet efter 20 år. Stiger grundværdierne efter 2021, skal der betales øget grundskyld som følge heraf.

Samlet giver dette lejerner i den privatejede udlejningssektor en vis trykghed mod store stigninger, men slet ikke i samme omfang som for de almene lejere.

Lejere betaler også ejendomsskat

Med aftalen er det lykkedes at få en vis lydhørhed for lejernes forhold. En af de mest udbredte misforståelser er, at det kun er boligejere, der betaler ejendomsskat. Ejendomsskatten betales af grundværdien og kaldes også grundskyld. Lejere betaler faktisk også ejendomsskat, men det sker over huslejen. Stiger grundværdierne, så kan udlejeren sende grundskattestigningen videre til lejerner. Den private udlejer kan glæde sig over formuegevinsten, og lejerner betaler skatten på formuen. Stiger grundværdierne i den almene udlejningssektor, kan lejere belåne stigningen, men ikke som boligejerner trække den ud til eget forbrug. Men lejerner i den

almene udlejningssektor kan få rettet den offentlige vurdering af jordværdien. Lejere i den private udlejningssektor er afhængige af, om udlejeren vil klage over vurderingen.

Samfundet taber 14 mia. kr.

Ejendomsværdiskatten for boligejerner sættes permanent til 0,55 %. Det betyder, at ejendomsskatteprocenten er noget nær det halve af den neutrale ejendomsværdiskatteprocent.

Den neutrale ejendomsværdiskat er beregnet af Vismændene og Velfærdskommissionen. Den neutrale ejendomsværdiskat er den ejendomsværdiskat, som vil medføre, at boligejerner betaler samme skat af deres opsparing som lejerner. Selv skatteministeren kender den neutrale ejendomsværdiskat. I et svar til skatteudvalget på spm. nr. 11 d. 13. november 2013 oplyser ministeren, at den neutrale ejendomsværdiskat skal være 1,2 %. En ejendomsværdiskatteprocent nedsat til 0,55 betyder, at samfundet taber ca. 14 mia. kr. årligt i skatteindtægter. Efter såkaldt tilbageløb ca. 9 mia. kr. årligt.

Lejerner koster også samfundet tabte skatte-

indtægter. Samfundet taber skatteværdien af, at udlejerner af almene og privatejede udlejningsboliger ikke må opkræve markedsleje og dermed ikke kan beskattes af en markedsleje. Men da afskaffelse af huslejereguleringen vil betyde tilsvarende merudgifter til individuel boligstøtte, så er nettoskatteprovenuet af markedsleje lig nul kr.

Ejerner vinder, men...

Regnestykket viser, at boligejerner også fremover vil få langt større subsidier fra samfundet end der tilkommer lejerner. Hertil kommer skattefrie gevinster til boligejerner i form af en skattefri gevinst ved salg af boligen. I gennemsnit over lang sigt stiger ejerboliger 0,9 % årligt mere end prisudviklingen. Den værdistigningsgevinst er for de fleste boligejerner skattefri. Indirekte vil det nye skattesystem betyde, at gevinsten udhules, alt afhængig af, hvor stort et beløb den enkelte boligejer vælger at indfryse.

Støtte til murstenene

Den individuelle boligstøtte, som koster 15

mia. kr. årligt, er en boligsocial støtte, som sikrer, at lavindkomster, enlige med børn og pensionister får et økonomisk tilskud, sådan at lavindkomsterne kan bo i en lidt større og bedre bolig end ellers. Denne støtte afhænger af hustandsindkomst, antal børn mv. og skal ikke regnes med, når man sammenligner støtten til de forskellige boligformer.

Populært sagt: skattesubsidiet til boligejerne betyder, at boligejerne har råd til flere boligkvadratmeter - uanset indkomst. Reguleringsgevinsten til lejerne betyder, at lejerne har råd til flere boligkvadratmeter, uanset indkomst. Det er - populært sagt - en støtte til murstenene, uanset hvem der bor i boligen.

Ejerne koster mere

For LLO er det vigtigt at bevare huslejereguleringen. Boligejernes skatterabat gør det nemmere at opretholde huslejereguleringen. Boligejernes rabat koster samfundet langt mere end huslejereguleringen. Samtidig er denne rabat et vigtigt argument for at opretholde en huslejeregulering.

LLO'S FORMAND: GARANTIE FOR SVAG

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, siger om aftalen:

"I LLO noterer vi os med tilfredshed, at socialdemokraterne og Dansk Folkeparti har hørt, hvad LLO har sagt, nemlig at også lejerne betaler boligskat - og at de fortjener den samme tryghed, som Folketinget vil give boligejerne.

Når det gælder skat og skattebetaling, så ligger djævelen i detaljen. Her er vi til gengæld slet ikke tilfredse, for garantien for især de private lejere er for svag. Forligspartierne og embedsmændenes fokus har været boligejerne, ikke lejerne, det ses tydeligt i aftalen. Heldigvis ligger der også i aftalen, at systemet skal evalueres i 2020, og her får forligspartierne mulighed for at rette op på den nuværende aftale. Fra LLO's side lover vi til den tid at hjælpe dem med at huske, at lejerne også har ret til boligtryghed!"

Nyt inventar men dobbelt husleje

"Boligfidusen der fordobler huslejen"
har givet både mundtlige og skriftlige reaktioner fra hele landet. Her er, hvad Kirsten fra Frederiksberg og Anja i Hørsholm skrev.

Vi Lejeres dokumentation i det seneste blad om "boligfidusen der fordobler huslejen" har givet både mundtlige og skriftlige reaktioner fra hele landet.

Der hentydes naturligvis til boligreguleringslovens paragraf 5.stk. 2, der giver der giver en privat udlejer af ældre boligbyggeri mulighed for at fastsætte sin husleje til markedspris efter en fraflytning, blot lejligheden forinden moderniseres for at bestemt beløb pr. kvadratmeter. Resultatet er, at næste lejer ofte må betale det dobbelte blot fordi gode og velfungerende køkkener og badeværelser bliver skiftet ud med nye elementer og nye hårde hvidevarer.

Hård frasortering af beboere

LLO's landsformand Helene Toxværd gjorde situationen op på denne måde: "Ikke større boværdis - blot nyt inventar og enorme huslejer. Det er hul i hovedet, for moderniseringerne dækker ikke efterspørgsel eller behov. Det sker for at kunne sætte lejen op, og det sker hver anden gang, en lejlighed bliver ledig. Konsekvensen er en hård frasortering af beboere. Ind i de nu meget dyrere lejligheder flytter borgere - ofte flere - og med en helt anden betalingsevne og/eller modstræbende villighed til at bruge

en urimelig stor del af deres disponible indkomst til huslejen.

Kirsten: Hvor er de blå?

Kirsten fra Frederiksberg for i blækhuset og sendte LLO denne mail med et interessant spørgsmål:

"Kære LLO! Hvor er det godt, I er her. Jeg læste artiklen om ovennævnte paragraf og så, at I inviterer politikere med ud i felten. Det synes jeg, er rigtig godt. I denne artikel er det imidlertid en politiker fra hhv. Enhedslisten og Socialdemokratiet, men de er vel ikke så svære at danse med? Jeg tænker på, at det da må være vigtigere at få politikere fra V, K og ikke mindst Liberal Alliance ud og se virkeligheden? Men de siger måske nej tak til en invitation?"

Vh.

Kirsten

(efternavn er redaktionen bekendt)

LLO: Vi fortsætter

LLO's landsformand måtte give hende ret og svarede:

"Kære Kirsten,

Mange tak for din mail. Du har helt ret... I denne sag - som i så mange andre - er det rigtig vigtigt, at vi får repræsentanter fra



Vi Lejeres februar-nummer gav både mundtlige og skriftlige reaktioner.



Anja Ørum Tiedemann i Hørsholm flyttede efter en skilsmisse ind i sin lejlighed til 12.000 kr. Nu har hun sagt den op. Hun har ikke længere råd og håber, at flere politikere får øjnene op.

hele det politiske spektrum i tale. Og vi arbejder på det, men det er ikke altid så nemt! Dels er der tale om meget, meget travle mennesker og dels er der, som du selv skriver, forskel på, hvor lette de er at danse med!

Vi har før inviteret meget bredt, men jeg må indrømme, at vi denne gang "kun" havde inviteret Enhedslisten, SF, Socialdemokratiet og Alternativet. Så det må vi gøre bedre næste gang! Når det gælder boligforhold og ikke mindst lejerforhold, er den brede politiske opbakning vigtig, og vi vil derfor forsat arbejde for, at få så mange repræsentanter som muligt i tale".

Anja i Hørsholm: 12.000 kr. pr. md.

Anja Ørum Tiedemann fra Hørsholm ville gerne supplere Vi Lejeres dokumentation med endnu en historie – hendes egen. Hun skrev:

" Pga skilsmisse flyttede jeg pr. 2. januar ind i 4 værelses lejlighed i Bakkehave.

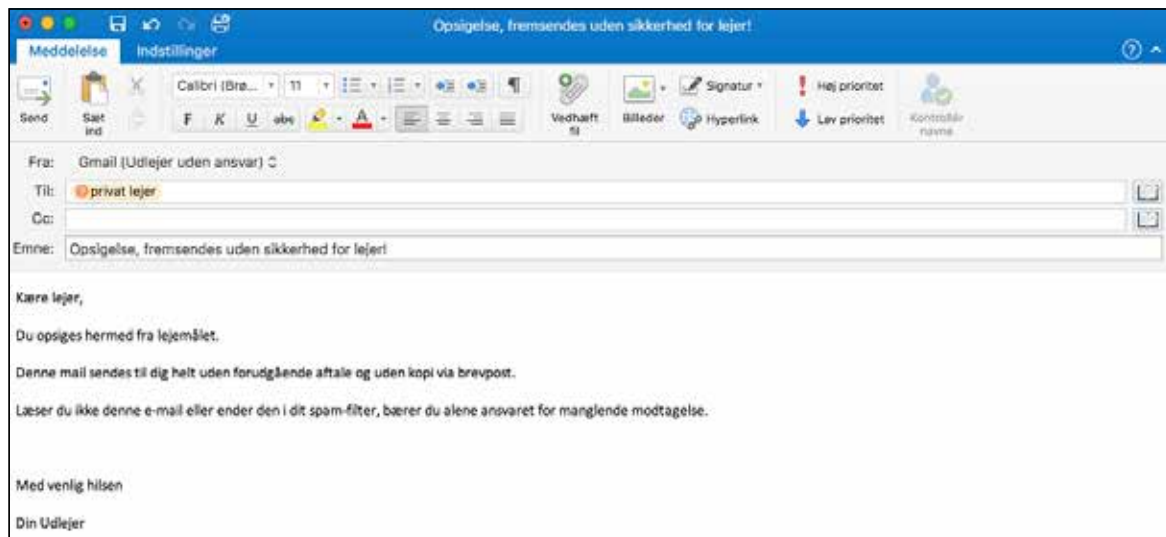


Nyt, moderne toilet og bad, men ikke større boværdi.

Lejligheden er flot nyrenoveret og her er skønt. Til gengæld koster de knap 94 kvm² mig godt 12.000 kr. om måneden. Og det er desværre prisen generelt i Hørsholm - med mindre man er opskrevet med over 10 års anciennitet i boligselskab. Derfor havde jeg intet andet valg, hvis jeg ville have permanent bolig (og ikke blot fremleje på uvis tid - max 2 år) til mine to børn og jeg. Imidlertid har jeg erfaret at alle andre i min opgang max. betaler kr. 6.000 i husleje om måneden, for deres lejligheder er ikke istandsat. Som i artiklen er rumfordelingen i lejligheden som før."

Efter hendes mail har Anja Ørums boligsituation ændret sig drastisk. Hun har netop opsagt lejligheden pr. 1. august, fordi hun ikke længere har råd til at blive boende. Hun ser også boligfidusen som en forhindring for par, der ønsker at blive skilt. Derfor vil hun gerne selv bidrage til at skærpe opmærksomheden på den urimelige paragraf.

E-mails og opsigelser



Sådan kan det gå, hvis udlejerne får deres vilje.

Udlejerne vil have ændret loven, så opsigelser og påkrav (rykkere) fremover kan sendes digitalt og ikke behøver at være pr. brev. LLO afviser.

Du er blevet opsagt. Opsigelsen blev sendt til din gamle e-mail, som du ikke tjekker længere, men som du har oplyst i din lejekontrakt. Du har glemt alt om e-mailadressen, da du skiftede til en ny, og fristen for at gøre indsigelse er sprunget. Der er ikke noget at gøre. Du skal ud.

Dette scenarie kan meget vel blive virkelighed, hvis de lovændringer som udlejerne foreslår, gennemføres.

Ikke enighed mellem LLO og udlejerne

I 2016 nedsatte Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet en arbejdsgruppe, som skulle kigge på "muligheden for fremme af digital kommunikation i lejeforhold". Udvalget var både sammensat af lejere og udlejere, som skulle komme med deres bud på, hvordan loven er i dag og foreslå ændringer, der kunne fremme digitalisering med hensyn til borgere

uden de fornødne digitale ressourcer. LLO var en del af arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppens rapport er nu kommet, og lejere og udlejerne kunne desværre ikke nå til enighed. Uenigheden bestod i høj grad af, hvilket hensyn der skal tages til personer, der ikke har fornødne digitale ressourcer.

102 gange digital kommunikation

I forbindelse med udfærdigelsen af rapporten, blev der udfærdiget en liste over alle de gange, kommunikation imellem lejer og udlejer er nævnt i lejeloven og boligreguleringsloven.

Listen opregner 102 steder i alt. Kun i to tilfælde er det ikke muligt at aftale, at parterne kommunikerer digitalt, hvis de ønsker det: udlejers opsigelse af lejer, og påkrav (rykkere) ved lejers manglende huslejebetaling.

Det er med andre ord de to allervigtigste situationer, hvor der er et krav om ekstra beskyttelse i form af papir.

Der er således mulighed for at lave stort set alt andet digitalt, hvis parterne ønsker det.

LLO foretog i forbindelse med arbejdet en onlineundersøgelse, hvor det viste sig, at rigtig mange lejere kommunikerer digitalt med deres udlejere i forvejen, men at dette typisk er ved ting som vedligeholdelsesmangler etc.

Udlejernes forslag giver problemer

Udlejerne mente, at der burde være mu-

lighed for at lave følgende ændringer i den nuværende lov:

- En af parterne skal kunne varsle, at der fremover kan sendes e-mails, uanset at parterne ikke har aftalt det, dog med undtagelse af borgere, der er fritaget fra at modtage digital post fra det offentlige.

Her bliver vi nødt til at spørge:

Hvad sker der hvis udlejer varsler og lejer ikke oplyser sin e-mail/ikke har en e-mail? Er det misligholdelse? Kan han blive opsagt?

Hvem skal undersøge om lejerne er fritaget? Skal lejeren selv både gøre dette gældende overfor det offentlige og udlejer?

- Kravet om at bruge almindelig post ved opsigelser og rykkere fjernes.

Man kan spørge, hvilken betydning det har, hvis der har været digitale problemer:

Hvad sker der, hvis en opsigelse havner i et spam-filter? Svaret er, at det er op til domstolene at vurdere, om e-mailen er kommet frem eller ej. Det kan derfor ikke afvises, at en opsigelse i spamfilteret kan medføre en opsigelse.

Hvad sker der, hvis en e-mail bliver sendt til en e-mailadresse, man ikke længere benytter?

Her er svaret, at det kommer an på, om man har husket at meddele udlejer, at man har skiftet e-mailadresse.

- Der skal ikke være nogen indholdsmæssige krav til den digitale kommunikation (dvs. intet krav om E-boks etc.)

Hvad betyder det i praksis?

Det vil sige at ikke kun e-mails, men også sms-beskeder og andre varige beskeder vil kunne bruges til opsigelse (Facebook-beskeder er derfor formentligt omfattet).

Dette medfører, at meget vigtige dokumenter ikke skal leve op til de sikkerhedsmæssige krav, som man eksempelvis skal i E-boks, og derfor nemt kan ende i spamfiltre og andet.

Hvad mener LLO?

Nu skal Folketinget overveje, om det vil ændre loven. LLO opfordrer til, at man laver en rimelig afvejning mellem risikoen for, at lejerne mister sin bolig og udlejers behov for at slippe for at sende almindelige breve.

Hvis kommunikation skal ske digitalt, bør der bruges e-boks (eller et system, der giver den samme sikkerhed som e-boks gør), til vigtige beskeder mellem lejer og udlejer.

Indtil dette er på plads, må den eksisterende lovgivning fortsætte.

HVAD SIGER LOVEN NU?

Lejelovens § 4, stk. 2: "Hvis udlejer og lejer eller udlejer og beboerrepræsentation ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter".

LLO MEDLEMMERNE SPURGT

LLO foretog en spørgeskemaundersøgelse hos vores medlemmer i forbindelse med arbejdsgruppens arbejde og fik næsten 500 svar. Adspurgt om medlemmerne ønskede loven ændret, svarede kun ca. 16% at de ønskede de nuværende begrænsninger fjernet, men 17% ønskede, at der var yderligere begrænsninger, og 38% ønskede loven bibeholdt i sin nuværende form. 27% sagde "ved ikke".

Bliv dus med din radiator

LLO vil som partner i Energispring sætte fokus på drift og vedligehold af varmecentralerne. Endvidere på hvordan energirigtig adfærd hos lejerne kan spare penge og hjælpe miljøet.

Energispring er et initiativ fra Københavns Kommune og HOFOR (Hovedstadens Forsyningscentral), der har til formål at spare energi i københavnske bygninger, herunder københavnske boliger. 26 partnere i København er med i Energispring, deriblandt LLO.

Unødvendige energiregninger

Formanden *Helene Toxværd*, hilser velkommen, at driften af varmeanlæg bliver set efter i sømmene, fordi dårlig drift kan udløse unødvendige energiregninger, som sendes videre til lejerne.

"Når Energispring fokuserer på besparelsesmuligheder i at vedligeholde og optimere varmecentralerne i de københavnske ejendomme, er det nemt, hurtigt og kræver ikke de store byggetekniske tiltag, som fx efterisolering af facader eller lignende", siger hun.

LLO Hovedstaden har fokus på netop denne type af vedligehold og optimering, da det i mange tilfælde kan betyde sparet energi i størrelsesorden 10 til 15 % på de eksisterende anlæg. Da det er lejerne, der betaler direkte for forbruget uden at have indflydelse på driften af anlægget, arbejder LLO Hovedstaden for at tage alle midler i brug.

Et af værktøjerne er HOFORs overvågningsystem "ForsynOmeter" som kan gøre det lettere at finde fejl i anlæggene og finde frem til, hvad der er brug for i forhold til vedligehold og genopretning af fejl.

Ejendommens energianlæg

Energispring har desuden stor fokus på brugerens adfærd, og hvad brugerne selv kan gøre for at spare på energien.

TRE GODE SPARETIPS

Her er HOFORs tre gode sparetips til dig som beboer/lejer:

- Stil radiatortermostaterne mellem trin 3 og 4, så sikrer du en behagelig stuetemperatur på 18-21 °C. Hver ekstra grad betyder en stigning i varmeregningen på cirka 5%. Husk at alle radiatortermostater skal stå ens i samme rum.
- Skru ned for radiatortermostaten, når du lufter ud. Skru helt ned og luft ud i 10 min, og luk derefter op igen.
- Dæk aldrig radiatorer til og brug dem ikke til at tørre tøj på. Hvis du gør det, så udnyttes varmen ikke optimalt, og det har betydning for din varmeregning.



Energispring har fokus på vedligehold og optimering af varmeanlæg, hvilket kan betyde besparelser på mellem 10 og 15 pct.

"Ud over det vil der i Energispring også blive arbejdet med at inspirere lejere til at efterspørge, at ejendommens energianlæg bliver driftet optimalt, og vi vil undersøge, hvordan sociale medier kan bruges til at skabe større interesse for energibesparelser", fortæller *Annette Egetoft*, projektleder i Energispring.

Ifølge *Helene Toxværd* er det i høj grad en fordel for lejerne, at de bliver mere bevidste om deres varmeanlæg.

"Den optimale lejeradfærd giver et bedre indeklima og en lavere varmeregning. Derfor er vi også interesseret i at formidle effektivt og målrettet om, hvad man skal gøre, når det gælder energiforbrug, så lejerne kan forstå det og handle efter det. Gerne vil ved hjælp af ny teknologi som er brugervenligt og driftssikkert," siger hun.

KURSER/KONFERENCER/MEDDELELSER

Kursusplan efterår 2017

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



OBS: TILMELDNING KAN FØRST SKE, NÅR INVITATION ER MODTAGET

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
August/september (dato ikke fastlagt endnu)	IKKE	Lejeret I (grundlæggende) Overblik over lejeretten	Rådgivere og sagsbehandlere - herunder studerende
9. september	FYN	Nævnskonference v/professor H. H. Edlund: Nye sager i beboerklagenævn og Huslejenævn	Sagsbehandlere og advokater
7. oktober	KBH	Beboerrepræsentationskursus: Introforløb, OMK-lejeberegning og BR rettigheder	Beboerrepræsentationerr
Oktober/ november (dato ikke fastlagt endnu)	KBH	Lejeret II (temakursus) Uddybende gennemgang af tema/ område i lejeretten med fokus på sagsbehandling	Rådgivere og sagsbehandlere - herunder studerende, der foretager sagsbehandling



Magnus Hammar på talerstolen på den seneste IUT-kongres i Skotland i 2016. Nu træder han tilbage efter 18 år.

Farvel til en god ven

"Magnus siger farvel og Good Bye" stod der med småt på forsiden af den internationale lejerbevægelse, IUT's blad, Global Tenants. Mere tekst var ikke nødvendigt. Verden over vidste organisationsfolk i lejerbevægelsen straks, hvad det betød. IUT's generalsekretær gennem 18 år, svenskeren *Magnus Hammar*, har besluttet at stoppe og gå på pension med virkning fra denne sommer.

Med Magnus Hammars afsked siger IUT farvel til en utrættelig, dybt engageret og motiverende generalsekretær, som har skabt respekt om lejernes vilkår og IUT i store dele af verden. I LLO siger vi farvel og tak til en åben og inspirerende generalsekretær, men også en god ven - alverdens lejeres ven.

KjH

LLO online:

Nyt telefonsystem til Servicekontoret i Aarhus

Vi har længe haft behov for et smidigere telefonsystem med bl.a. flere indgående telefonlinjer på vores servicekontor i Aarhus. Det er nu blevet en realitet med i alt fem åbne linjer til rådgivning og et effektivt køsystem. Dette har stor betydning for Servicekontorets medlemsrådgivning, da medlemmer nu undgår at ringe til en optaget telefon, men i stedet enten kommer direkte igennem til en rådgiver eller oplever en kort ventetid i kø.

Det nye telefonsystem er del af en større og tiltrængt opdatering af Landssekretariatets telefonsystem. Et system, der nemt kan udvides til at inkludere vores lokalafdelinger, såfremt der er behov for og ønske om det.



Ny hovedmail til Landssekretariatet og Servicekontoret

Servicekontoret i Aarhus har også fået ny mail. Hovedmailen er nu servicekontoret@llo.dk. Landssekretariatet har ligeledes fået ny hovedmail. For fremtiden skal man skrive til llo@llo.dk, hvis man skal i kontakt med os.

Sommer i LLO

LLO holder ferielukket fra mandag den 17. juli 2017 til og med fredag den 28. juli 2017 (Uge 29 og 30).

Lejernes LO Horsens holder ferie fra den 3. juli til 1. august 2017.

Åbningstider i LLO's Landssekretariat: Lejernes Landsorganisation

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

Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

BREVKASSE HVAD NU LLO?



Et medlem, der er fraflyttet, har et presserende spørgsmål. (Arkivfoto)

KAN UDLEJER FLYTTE ET SYN MED 10 MIN. VARSEL?

Hej LLO!

Jeg har modtaget indkaldelse til et fraflytningssyn fra min udlejer, der skulle afholdes i dag klokken 10:00. Jeg modtog indkaldelsen for 10 dage siden og jeg bekræftede, at jeg ville deltage.

Klokken 09:50 meddelte udlejer, at han først kunne være der klokken 12:00, fordi han var ude i en af sine andre udlejningsejendomme, og han flyttede derfor fraflytningssynet til dette tidspunkt.

Jeg var allerede ude ved lejemålet på det tidspunkt, og da jeg skulle være på arbejde klokken 11:00, blev jeg nødt til at køre.

Nu har udlejer sendt en flytterapport, hvor hele lejemålet skal ordnes. Kan dette lade sig gøre?

Mvh. Kjeld

Svar fra LLO: Kære Kjeld

Udlejer har indkaldt på rigtig vis efter leje-lovens § 98 stk. 3 til det fraflytningssyn, der skulle afholdes klokken 10:00. Loven stiller nemlig krav om, at udlejeren skal indkalde til syn med mindst én uges varsel. Når udlejeren efterfølgende oplyser, at flyttesynet var flyttet til klokken 12:00 samme dag, er dette ikke en behørig indkaldelse. Derfor er fristen i lejelovens § 98 stk. 3 ikke overholdt, og derfor kan udlejer ikke gøre et fraflytningskrav gældende.

Med venlig hilsen
Pelle Roesen
jurist,
LLO Vestsjælland

X-ORD

RIIS -17	1. MAJ	GRUND- STOF	500	POLITISK INSTI- TUTION	SNOR	KLUD	STONE	SÆSON- SPISE
ARABISK DRENG								
BIL- MÆRKE			BILLEDE FUGLE- MØG			2	ILT GODT	
FYNBO								
KONGE- TILNAVN		1				ALF. FØLGE SIGTE		
JOD	3	MÆRKE			PIGE TROTYL			
TYSK- LAND TIME		99 NARRE						
						KORT ØSTRIG		4
MØBEL SY			HØRM		5			
HOL- LAND			METER LAND- SKAB		TO ENS	TON VOKALER		↓
VÆSKE							1000 SØ	
GJORDE MINDRE				7				
DRENG	↓				FYR HOVED- STAD			
SPISTE			SENIOR POR- TUGAL			MALTA HUS- GERÅD		↓
KRYB- DYR							FOSFOR	
LITER		GRI- NEDE	JYSK BY TONE				URAN TYSK ÆG	
RED- SKAB					6			
ENERGI			STEDORD TANTAL		VÆRKTØJ OLIE- SELSKAB			
SPANIEN		INSTRU- MENT KELVIN					HOLM KAMMER- TONEN	
GOD SOMMER	↪							8

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2017:

Ruth Heiselberg, Tvedgade 15A, st., 6760 Ribe

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13/7 2017

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

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

HENRIK GØTTRUP GÅR PÅ PENSION MED UDGANGEN AF MAJ 2017



Henrik Gøttrup har gennem de seneste 14 år været LLO Hovedstadens ankermand i rådgivningen af vores almene medlemmer. Henrik, der er jurist, kom til LLOH efter en karriere som forretningsfører i en almen boligorganisation og har lige siden sin første arbejdsdag brugt sin viden til at hjælpe enkeltpersoner og foreninger af lejere - og sine kolleger.

Henrik har med sin faglige skarphed, sin

soziale indignation og sin veludviklede sans for ordentlighed hjulpet tusindvis af lejere til at få det fulde udbytte af deres rettigheder. Henrik har desuden været en efterspurgt dirigent på beboermøder i LLO's medlemsforeninger, ikke mindst på grund af hans humoristiske stil.

Henrik vil fremover bruge meget af sin tid i Italien, hvor han har en feriebolig. Han

taler sproget flydende, hvilket er kommet LLOHs overraskende mange italiensktalende medlemmer til gode. Henrik har valgt at fejre pensioneringen med sine kolleger i LLOH. Vi ønsker ham alt det bedste fremover og siger tak for hans meget store indsats for lejerne i hovedstaden.

Claus Højte, direktør LLOH.

ÅBNINGSTIDER

Sommerferielukning

I uge 29 og 30 har vi kun åbent for telefonisk rådgivning.



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 14-17

Password maj: — Password juni-august:

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. maj til 31. august 2017

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

LEJERNES LO HOVEDSTADEN FYLDER 100 ÅR I 2017

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

UDSTILLING I VESTER VOLDGADE

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

BOLIGPOLITISK KONFERENCE

Lørdag d. 9. september 2017 afholder LLO Hovedstaden en boligpolitisk konference på Dansk Arkitektur Center. Konferencen omhandler, hvordan vi får bygget flere og betagelige boliger i København. I konferencen deltager eksperter, politikere og beslutningstagere, der mener noget om emnet. Der er plads til 70 deltagere efter først til mølle-princippet. Hold øje med hjemmesiden. Der kan du se, hvornår tilmeldingen begynder.

RECEPTION

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

GALLAFEST

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

Vi glæder os til at se dig.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Lejernes LO Hovedstaden

RABATKORTET

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



LLOH's byggesagkyndige kommer ud på ejendommen og gennemgår den sammen med bestyrelsen.

Udvendig vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

HVOR OG HVORDAN finder man bygningskader og vedligeholdelsesmangler på den ejendom, man bor i og hvad gør man, når man har fundet dem?

Brug LLOH's byggesagkyndige i jeres arbejde som beboerrepræsentation/ afdelingsbestyrelse i en almen afdeling/ andelsbestyrelse, og aftal en vedligeholdelsesgennemgang med LLOH's byggetekniske medlemsrådgiver.

LLOH's byggesagkyndige kommer ud til jer på ejendommen og gennemgår den sammen med bestyrelsen for at lokalisere eventuelle bygningskader eller vedligeholdelsesmangler, som udlejer er ansvarlig for at udbedre.

Som regel mødes vi sen eftermiddag og gennemgår facader, vinduer og tag i dagslys og derefter resten af huset. En gennemgang tager 1 til 3 timer alt efter ejendommens størrelse og mængden af vedligeholdelsesmangler, som skal registreres.

Prisen for en vedligeholdelsesgennemgang er: 1.000 kr. inkl. moms for ejendomme med kun én opgave. Prisen for to eller flere opgange er 1.500 kr. inkl. moms - uanset størrelsen på ejendommen.

Er der fejl og mangler, skriver LLO en præcis liste over manglerne samt hvor de er lokaliseret på ejendommen, således at beboerrepræsentationen eller afdelingsbestyrelsen kan tage fat i udlejer/ administrator på en kvalificeret baggrund. For andelsboligforeninger kan det være en hjælp til at prioritere arbejder i ejendommen og påpege, hvor der evt. skal foretages flere undersøgelser.

Kontakt os gerne på 3311 3075 for at høre om mulighederne for at få foretaget en gennemgang af jeres ejendom. Man kan også sende de E-mail til info@lloh.dk - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og I vil blive kontaktet.

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.

Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

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

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

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



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

I sommeren 2015 blev lejelovene ændret efter 10 års diskussion. Samtidig aftaltes det, at de efter to år skulle gøres efter og revideres, når man havde indhentet erfaringer. LLO fremfører nu, at det forvirrer lejerner, at indflytningsrapporten kun skal vise udlejers vurdering og at lejer selv skal fremsende en mangelliste til udlejer.



Lejelovene skal revideres **HER ER LLO'S ANBEFALINGER**

I efteråret 2017 skal Folketingets ændringer i lejelovene for den privatejede udlejningssektor revideres. Boligministeriet indsamler nu erfaringer, og disse erfaringer skal bruges til justering af de love, der trådte i kraft 1. juli 2015. Nedefor giver vi et overblik over nogle af de erfaringer, LLO har haft med lovændringerne.

1. Obligatoriske ind- og fraflytningssyn og rapporter, samt normalstandsættelse.

Pr. 1. juli 2015 indførtes i lejemål, - dog undtaget lejemål, hvor udlejer kun udlejer ét lejemål, - nye faste rammer for ind- og fraflytning. Det er LLO's erfaring, at ændringerne betyder, at lejerne er mere oplyste og trygge ved lejemålets tilstand. Det forvirrer dog lejerne, at indflytningsrapporten kun skal vise udlejers vurdering, og at lejer - hvis lejer skal have dokumentation for sin

vurdering af lejemålet - selv skal fremsende en mangelliste til udlejer. Ændringerne i istandsættelses-reglerne ved fraflytning forhindrer som ventet værdispild i form af, at lejemål blev malet for ofte (op til flere gange om året), men ændringer betyder også, at der er behov for grundigt at dokumentere lejemålets tilstand ved indflytning. Ellers kan lejer risikere at skulle aflevere lejemålet i bedre stand end overtaget.

2. Indførelse af rullende 10-års vedligeholdelsesplaner.

De nye regler sikrede, at lejerne fremover bliver orienteret om, hvilke større vedligeholdelsesarbejder udlejer har planlagt for ejendommen de næste ti år. Men der mangler en teknisk ændring, således at Beboerrepræsentationen eller lejerne kan se en sammenhæng imellem vedligeholdelsesplanen og regnskabet for vedligeholdelseskontiene.

I dag er dette helt umuligt, fordi udlejerne vælger forskellige bogføringssystemer for plan og regnskab.

3. Ændring af beboerrepræsentationernes kompetence

Beboerrepræsentationen (BR) fik ændret sine rettigheder, idet man fik fjernet nogle af sine usanktionerede regler til gengæld for at få sanktion på resten. Det har betydet, at det er svært for beboerrepræsentationen at følge med i, hvad der sker i ejendommen. Man orienteres ikke af udlejer om genudlejninger, og man afskæres på denne måde fra at kunne kontakte nye lejere og hjælpe med gode råd. Udlejer skal heller ikke længere fremsende vedligeholdelses-regnskaber sammen med varsling af ny leje. Det betyder, at mange BR'er går glip af information om vedligeholdelsen i ejendommen. Man kan kun gennem en besværlig proces få lov at se bi-



lag for udgifterne. Vi er i LLO ærgerlige over indskrænkningerne af BRs kompetencer. Vi vil gerne have en pligt til at give besked om vedligeholdelsesregnskaberne er udarbejdet, fordi det giver indsigt i ejendommens forhold, og vil gerne give BR mulighed for at se lejerlister, da man bør have ret til at vide, hvem man repræsenterer som beboerrepræsentant.

4. Indeksering af den omkostningsbestemte leje

Udlejer fik mulighed for at lade lejen stige med nettoprisindekset i to år i stedet for sædvanlig varsling. Denne regel er stort set ikke blevet anvendt i praksis og har derfor ikke haft synderlig betydning.

5. Udskældt trapeleje blev afskaffet

Tidligere kunne det i nogle tilfælde aftales, at huslejen skulle stige med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. For ældre kontrakter fortsatte dette system. For nye lejekontrakter blev det erstattet af regulering efter nettoprisindeks. Det var klart positivt, at trapeleje blev afskaffet. Det er mere rimeligt, at lejen i stedet stiger i samme grad som priserne i samfundet.

6. Forsyningssikkerhed for lejere

Hvis udlejer uberettiget afbryder ejendommens forsyning med lys, gas, varme el. lign., kan lejeren nu afhjælpe det med fogedens hjælp. Det var en god ændring. Paragraffen er ikke brugt ofte, men er god at have.

7. 1-års opsigelsesvarsel for udlejere af ejer- eller andelsboliger.

Der blev indført en udvidet adgang til, at udlejer kan opsiges lejer med ét års varsel, hvis der er tale om et nyt lejeforhold (indgået efter d. 1/7 2015), hvis der ikke er sket ejerskifte, og hvis udlejer kun lejer én bolig ud. Vi var imod denne lovændring, da det blev nemmere at smide lejer ud, men det er nok ikke politisk muligt at få den ændret. Vi ser ikke mange af disse sager endnu, men det skyldes nok, at reglen kun gælder for nye lejemaal. Den må ikke forringes yderligere.

8. Sommerhusudlejning blev undtaget lejeloven

Sommerhuse og boliger benyttet til feriebrug blev undtaget lejeloven.

ER LEJELOVEN VED AT MISTE SINE GRUNDPILLER?

LIGE SIDEN DE FØRSTE lejelove har loven været båret af to grundpiller. Lejeregulering og opsigelsesbeskyttelse. Der er ingen lejeregulering, hvis lejeren frit kan opsiges, og det hjælper ikke at være beskyttet mod opsigelse, hvis udlejer hæver huslejen så meget, at man ikke kan betale. Men nu ser vi, at lejen stiger eksplosivt samtidig med, at adgangen til opsigelse bliver nemmere.

Store men helt lovlige stigninger

Siden 1996 har det været muligt at modernisere et lejemaal mellem lejere og fordoble lejen. For ejendomme taget i brug efter 31.december 1991 kan udlejer endda tage en nærmest fuldstændig ubegrænset leje. Fælles for de to er dog, at det sker i forbindelse med aftalens indgåelse og vandsælgeren i Sahara ville sige: "man kan jo bare lade være med at købe, hvis man ikke er tilfreds med prisen". Denne artikel handler dog om de situationer, hvor udlejer hæver huslejen for en eksisterende lejer til et punkt, hvor det reelt er en opsigelse.

I en helt almindelig udlejningsejendom kan en udlejer til enhver tid vælge at udføre moderniseringer - nødvendige eller ikke-nødvendige - og hæve huslejen helt op til 194 kr. pr. m2. pr. år alene fordi udlejer finder det rigtigt. For en almindelig familiebolig på 120 m2 vil det sige en månedlig stigning på næsten 2.000 kr. Lejeren er altså flyttet ind til en leje, som udlejer nu - helt lovligt - vælger at hæve med 2.000 kr. om måneden uden at lejeren har medbestemmelse på projektet.

Fra 850 kr. til 1600 kr. pr. kvm.

Er lejer så uheldig at bo i en ejendom som indeholder 3 eller færre lejligheder, er hans udlejer ikke engang bundet af 194-kroners reglen. Her har vi eksempler på, at en lejer som netop

havde fået godkendt en leje på 850 kr. pr. m2 pr. år umiddelbart efter fik en varsling om, at nu ville lejen stige til 1.600 kr. pr. m2. år. Lykkedes dette for udlejer, må lejeren flytte.

Hvis udlejer og lejer er enige om arbejdernes udførelse og pris, har de allerede nu mulighed for at indgå en aftale om det. Helt lovligt. Situationen opstår derfor kun, hvor lejer ikke er interesseret men alligevel får presset en udskiftning af ellers funktionelle køkkener og bade igennem. Det er spild af ressourcer, når udlejer mod lejers vilje udskifter ellers funktionelle bygningsdele, og det er et stort indgreb over for lejer, som både må finde sig i byggerod og derefter en kraftig lejeforhøjelse, som måske gør, at han ikke længere har råd til at bo i lejemalet.

Udvidet opsigelsesret uden grund

Er lejer endnu mere uheldig og bor til leje i en ejerlejlighed, hvor vedkommende er flyttet ind efter 1.juli 2015, står lejer i den situation, at han både risikerer en meget stor huslejestigning men samtidig risikerer en opsigelse, uanset at kontrakten er opfyldt og lejen er betalt. Med den seneste lejelov fik udlejer nemlig en udvidet ret til at opsiges lejere uden grund, så længe der er tale om en udlejet andels- eller ejerlejlighed. Lejeren af denne type bolig har dermed mistet begge grundpiller, som siden 1916 ellers har udgjort essensen af lejerbeskyttelse.

Lejerbeskyttelse giver kun mening så længe der er effektiv lejeregulering og opsigelsesbeskyttelse og det er vigtigt, at der værnes om begge dele.

Se også artiklen på side 14-15.

Har din ejendom fået taglejligheder?:

Så betaler du måske for meget i leje

Byerne vokser. Både med nybyggeri, men også med nyindrettede taglejligheder. Det kan være en prøvelse for de resterende beboere, mens byggeriet står på, men når det er færdigt og de nye naboere flytter ind, kan det have en positiv effekt for huslejen.

Den almindelige lejefastsættelsesregel i Danmark er, at lejen beregnes ud fra ejendommens nødvendige driftsomkostninger og fordeles på lejerne efter kvadratmeter.

Flere kvadratmeter

Når der bygges taglejligheder oven på de eksisterende boliger gør det, at ejendommen får flere boligkvadratmeter, og disse kvadratmeter skal bære deres egen del af budgettet. Udvidelsen af kvadratmeter-antallet modsvares dog ikke altid af en tilsvarende stigning i budgettet, og derfor sker det nogen gange, at lejen pr. kvadratmeter rent faktisk falder, når byggeriet er slut.

Typisk vil lejerne se dette ved, at der efter et taglejlighedsprojekt går længere tid end normalt mellem de omkostningsbestemte lejestigninger. Det sker fordi betingelsen for varsling er, at de for tiden opkrævede driftsudgifter ikke længere slår til. Udlejer må altså vente til udgifterne igen overstiger indtægterne, før han kan varsle på ny.

For meget

Udlejer er derimod typisk ikke forpligtet til at varsle omkostningsbestemte lejenedsættelser, når de almindelige driftsomkostninger falder og det betyder, at lejerne risikerer i en periode faktisk at betale for meget i leje.

Som lejer i en ejendom af denne type kan man



Gamle tørrelofter bliver til taglejligheder og i andre tilfælde bygges der ovenpå. Det kan betyde lavere husleje. (Arkivfoto)

starte med at skrive til sin udlejer, når de nye naboer er flyttet ind og spørge, hvilken indvirkning taglejlighederne har haft på det omkostningsbestemte budget. Får man ikke et ordentligt svar, har man mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet, hvorefter udlejer skal dokumentere sine udgifter. Det kan din lokale afdeling af LLO hjælpe med.

Kun positivt

Vær dog opmærksom på, at hvis taglejlighedsprojektet kommer i en tid, hvor der allerede er gået lang tid siden sidste omkostningsbestemte stigning, er det ikke sikkert, man betaler for meget. Men det kan din lokale afdeling også hjælpe med at finde ud af. Uanset hvad kan det kun have positiv indvirkning på budgettet, at der er kommet flere beboere, så selvom det kan være en stor prøvelse at komme derhen med byggerod og -støj, kan der komme noget godt ud af det i den anden ende.

VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910.

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 14. juli 2017.

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

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print