

VI LEJERE

LEJER FIK 239.000
KRONER TILBAGE

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

2

MAJ 2021

WWW.LLO.DK

EN "MOLBOHISTORIE"
FRA SØNDERBORG RET

BREVKASSEN:
"JEG HAR SKADEDYR!"

ER DU SIKKER PÅ AT DIN HUSLEJE ER OK?

SE MIDTERSIDERNE





Lad strafferet være strafferet og boligret være boligret



Under overskriften "Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund" fremlagde regeringen før påske et boligudspil. I udspillet foreslås det, at ordet "ghetto" udgår af lovgivningen, at der indføres obligatorisk fleksibel udlejning i 58 nye boligområder samt at der - for at imødegå mangel på boliger til bl.a. den boligsociale anvisning - indføres anvisningsret i private udlejningsejendomme med over 20 boliger.

I LLO bifalder vi forslaget: Det er på tide, at betegnelsen "ghetto" fjernes fra lovgivningen og fra de mennesker, der har deres hjem i boligområderne. Vi er også positive overfor øget brug af fleksibel udlejning, selvom en række af disse områder formodentligt allerede bruger ordningen i dag. Anvisningsretten i private ejendomme

er et gammelt LLO-krav og noget, der burde være ligetil at indføre.

For hvis man fra politisk side ønsker at stramme tilgangen til den almen sektor, så skylder man at pege på, hvor de afviste så skal bo? Retoriske slag i bolledejen og udsagn om kommunisme og overgreb på den private ejendomsret holder debatten i gang og har selvfølgelig en vis underholdningsværdi, men det hjælper ikke dem, der i fremtiden ikke må bo i den almene boligsektor!

Regeringens boligudspil kom i forlængelse af et lovforslag i februar om hurtigere udsættelser af kriminelle, almene beboere. Forslaget lægger op til, at domstolene i forbindelse med afgørelse af straffesager, uden selvstændig behandling i boligretten, skal kunne ophæve det lejemål, den dømtes eller dennes familie bor i.

"Det at miste sit hjem er en alvorlig sag – også for familier med kriminelle familiemedlemmer. Så lad strafferet være strafferet og boligret være boligret – og afsæt i stedet de fornødne ressourcer, så beboerne ved, at disse sager med stor betydning for trygheden i boligområderne kan behandles hurtigt, men uden at retssikkerheden sættes over styr".

Forslaget er affødt af en efterhånden mangeårig diskussion, hvor det fra stort set alle: beboere, organisationer og politikere kritiseres, at alt for mange, alt for længe, har skullet tåle at bo side om side med dømte kriminelle, f.eks. voldsudøvere og narkohandlere, på grund af lange ventetider i boligretterne. Forslaget er en del af regeringens "Tryghed for alle"-initiativ og bør som sådan roses for at tage fat på et problem, der har fyldt og fortsat fylder meget for naboer og lokale beboere i almene boligområder.

Men ét er gode intentioner og vilje til handling – noget andet er retssikkerhed, den retssikkerhed, som vi alle bør være omfattet af. For det at miste sit hjem er en alvorlig sag – også for familier med kriminelle familiemedlemmer. Udsættelser af hele familier med far, mor, børn og kanariefugle må aldrig blive noget, vi som samfund tager let på – det går ikke, hvis et forståeligt ønske om hurtigere behandling i retssystemet i virkeligheden betyder, at man enten haster spørgsmålet igennem eller forsinker andre sager voldsomt.

LLO slutter derfor op om den kritik, som bl.a. Dommerforeningen har rejst. Lad spørgsmål om ophævelse af lejemål blive der, hvor de er i dag. Lad strafferet være strafferet og boligret være boligret – og afsæt så de fornødne ressourcer, så beboerne ved, at disse sager med stor betydning for trygheden i boligområderne kan behandles hurtigt, men uden at retssikkerheden sættes over styr.



LLO: "Depositummet skal tilbagebetales inden for rimelig tid, hvilket typisk vil være omtrent 8 uger fra fraflytningsdatoen". (Arkivfoto).

HVORNÅR FÅR JEG MIT DEPOSITUM TILBAGE?

"Jeg er lige fraflyttet min lejlighed og vil høre, om der ikke er regler for, hvornår udlejer skal betale mit depositum tilbage?"

Venlig hilsen
Tina

SVAR: Ifølge lejeloven er der desværre ikke fastsat en tidsfrist for, hvornår udlejer skal betale depositummet tilbage til lejerer. Grunden til at der ikke er fastsat en tidsfrist er, at der er taget hensyn til udlejer, da udlejer først skal have regninger ect. fra eventuelle håndværkere, som har udført istandsættelse i forbindelse med klargøring af lejemålet til nye indflyttere. Udlejer kan

ikke alene stå til ansvar for, hvornår disse regninger bliver tilsendt. Dog skal depositummet tilbagebetales inden for rimelig tid, hvilket typisk vil være omtrent 8 uger fra fraflytningsdatoen.

Venlig hilsen
Camilla Bregstein,
Medlemsrådgiver, stud. jur.,
LLO Aalborg

ER VAND OG VARME EN DEL AF HUSLEJEN?

"Jeg skal flytte i lejlighed og har forsøgt at se lejekontrakten igennem. Hvad er de normale regler for vand og varme? Er udgifter til dette indeholdt i huslejen, eller kommer det sædvanligvis udover huslejen?"

Hilsen Jakob

SVAR: Udgiften til opvarmning må ikke være en del af lejen, dog er visse kollegie- og ungdomsboliger samt enkelte værelser undtaget. Modsat varme, er det muligt for udlejer at inkludere vand i huslejen. Dette er ofte en fordel og tillige et lovkrav i boliger, hvor det ikke er muligt at foretage målinger af lejerens forbrug. Hvis udlejer kan identificere lejerens vandforbrug,

kan han lave et vandregnskab og have adgang til at lave foreløbige opkrævninger. Dette kræver dog, at der foreligger individuelle forbrugsmålere.

Venlig hilsen
Camilla Bregstein,
Medlemsrådgiver, stud. jur.,
LLO Aalborg

JEG HAR SKADEDYR – HVEM BETALER?

"Jeg har opdaget, at jeg har skadedyr i min lejlighed. Hvem står for udgiften i forbindelse med bekæmpelsen af skadedyrene?"

Venlig hilsen
Kaja

SVAR: Når man opdager skadedyr i sin lejlighed, er det vigtigt at kontakte udlejer hurtigst muligt. Det vil som udgangspunkt være udlejer, som skal stå for udgiften og de omkostninger, der er i forbindelse med bekæmpelsen. Dette er en naturlig del af udlejerens vedligeholdelsespligt. Udlejer kan i visse tilfælde få omkostningerne dækket af kommunen eller få kommunen til at sørge for bekæmpelsen. Dog er der en undtagelse, hvor udlejer og kommune ikke skal stå for omkostningerne. Denne foreligger i de tilfælde, hvor lejerer har handlet uforvarligt, f.eks. ved ikke at sørge for at rengøre lejemålet eller i det tilfælde, hvor lejerer opdager skadedyr og ikke informerer udlejer eller handler på det længe. I sådan et tilfælde kan lejerer selv gå hen og blive ansvarlig for udgifterne til skadedyrsbekæmpelsen.

Camilla Bregstein,
Medlemsrådgiver, stud. jur.,
LLO Aalborg

KOLDING:

ALFABO TIL LEJERNE: OP PÅ STIGEN!

Lejerne i Hjortevænget og Rensdyrvænget hos Alfabo i Kolding fik sig noget af en overraskelse, da driftschefen bad dem inspicere tagrender, hældningsvinkler og vand i forbindelse med et 1-års syn af nyopsatte tagrender og nedløbsrør. "Det kan jo ikke gøres uden at lejerne - mange af dem oppe i årene - skal op og kravle på stiger, og så endda her midt i den værste sne-og isvinter", sagde en beboer til Vi Lejere. Lejeren hæfter sig både ved Alfabo's ansvar for evt. faldulykker og i det hele taget ved det at gøre lejerne til "viceværter", som hun siger. Vedkommende ønsker ikke sit navn frem,

men navnet er redaktionen bekendt.

Èt af de omdelte spørgsmål lød: "Løbet vandet rigtigt ned fra taget, og rammer alt vandet ned i tagrenden"?

Et andet spørgsmål handlede om, hvorvidt tagrenden hælder den rigtige vej, om der er fri passage og om al vandet ender i nedløbsrøret.

I den medfølgende skrivelse var der afsat hele 10 punkter til udfyldelse af "fejl og mangler".

Om Alfabo's opfordring resulterede i knoglebrud, melder historien ikke noget om. Men diskussion i bebyggelsen vakte den.

KjH

Afd.123 Hjortevænget og Rensdyrvænget 1-års eftersyn



"Tjek tagrenden", lød beskeden i vinter til beboerne.



Kaare Dybvad- nu også indenrigsminister
(Foto: Claus Bech)

LANDSPOLITIK

BOLIGMINISTER FÅR NYT, STORT ANSVAR

Boligminister Kaare Dybvad har fået nye, store arbejdsopgaver sammen med de hidtidige. Fra januar fik han tillagt arbejdsområderne fra det hidtidige indenrigsministerium. Ministeriet hedder derfor nu Indenrigs- og Boligministeriet og får også den vigtige planlov fra erhvervsministeriet under sig.

Statsminister Mette Frederiksen siger, at ambitionen med det nye ministerium er at "styrke og videreudvikle regeringens arbejde for et sammenhængende Danmark". Kaare Dybvad har med "stolthed" taget imod de nye arbejdsopgaver, siger han.

KjH

SILKEBORG:

FRAFLYTNING OG HUSLEJENS STØRRELSE FYLDER MEGET

Det er sager om fraflytning og huslejens størrelse, der primært fylder i sagsbehandlingen i Silkeborg Lejeforening, oplyste formanden, Bente Lomborg, på generalforsamlingen.

De første måneder efter covid-19 foregik sagsbehandlingen pr. telefon, hvilket var gået bedre end forventet. Senere har afdelingen haft åbent med krav om tidsbestilling, hvilket også gik godt og blev taget godt imod.

Foreningens medlemstal er nogenlunde stabil, men vi skal have gjort noget for at få flere medlemmer, sagde Bente Lomborg.

Ole Andersen fremlagde regnskabet for 2019, som fremviste et overskud på 4.309 kr. og godkendtes. Generalforsamlingen fastsatte uændrede kontingentsatser for 2021. Alle valg til bestyrelsen var genvalg, herunder formandsvalget, hvor Bente Lomborg blev genvalgt for to år. Bestyrelsen består derudover af Ole Andersen (kasserer), Morten Lomborg og Poul Erik Kristensen.

KjH

HOLSTEBRO

LLO FÅR NYE LOKALER

LLO i Holstebro er pr. 1.april flyttet til nye lokaler i Sønderjyllandsgade 13, st.tv. Det tidligere kontor på Den Røde Plads indgik i en større byggeplan for området med 36 nye almene boliger. De nye lokaler er knap så store som de gamle, men LLO-formand Ole Schunck er meget tilfreds med byttet, der indebærer gode, lyse og velegnede lokaler til en betalelig husleje.

KjH

LLO:

EKSTRAORDINÆR KONGRES ER AFLYST

Efter tre udsættelser på grund af covid-19 har LLO hovedbestyrelse nu besluttet helt at aflyse den planlagte, ekstraordinære kongres i foråret 2021. Den holdes i stedet samtidig med den ordinære, 3-årige kongres, der afvikles i week-end'en 2.-3. oktober 2021.

Den ekstraordinære 1-dages kongres havde kun ét punkt på dagsordenen, nemlig vilkårene i den centrale kontingentopkrævning, der principielt blev vedtaget på kongressen i 2018.

KjH



LLO:

HOVEDBESTYRELSEN MØDTE PÅ NETTET

For første gang i LLO's historie mødtes den landsdækkende hovedbestyrelse på nettet, da den holdt møde d. 13. marts. Inde i kontoret i København sad kun landsformand Helene Toxværd og dirigenten, Peter Larsen. (billedet). Mødet varede fire timer, afbrudt af frokostpause, og fire punkter måtte udskydes til et nyt møde.

KjH

HOLSTEBRO

BLANK PÅ VIDEN - EFTER FEM ÅR

Fem år efter en vigtig lovændring omkring istandsættelse ved fraflytning var det åbenbart ikke gået op for E.N. Ejendomme i Silkeborg v/ Rødgård Ejendomme, at en lejlighed ikke skal afleveres som nysiansat, men alene vedligeholdt.

Udlejerens unge lejer i Støberigården, Holstebro, slap derfor for en malerregning på 8.000 kr.

Det har det Fælleskommunale Huslejenævn i Hol-

stebro-Struer i fuld enighed afgjort.

Lejeren var gået til LLO i Holstebro, da hun efter kun 4 1/2 måned i lejligheden fik en opgørelse med 8.000 kr. for malerarbejde i lejligheden.

Hendes mangelfuldt opdaterede udlejer forsøgte i sagsforløbet at få huslejenævnet til helt at afvise sagen. Det lykkedes ikke. Nævnet pålagde tværtimod samtidig udlejeren et tillægsgebyr på 6.000 kr. til Holstebro Kommune.

Udlejeren har nu indbragt huslejenævnets afgørelse for boligretten,

Formanden for LLO Holstebro, Ole Schunck, siger til Vi Lejere, at vi hermed endnu engang har fået slået fast, at loftflader ikke skal nymales, blot fordi lejeren har efterladt et par små huller efter lampeophæng. Han har efter afgørelsen opfordret beboerne i bebyggelsen med 37 lejligheder til at oprette en beboerrepræsentation.

KjH

NY BOLIGORDFØRER FOR DE RADIKALE

Radikale Venstre har rokeret på ordførerposterne efter Jens Rohde's farvel til partiet og dermed posten som boligordfører m.m. Ny boligordfører blev Samira Nawa. Hun præsenterer sig selv sådan:

"Jeg er mor, jeg er barn af flygtninge, jeg er to-sproget, jeg er muslim, jeg er økonom og jeg er rødhåret. Ja, jeg tilhører faktisk rigtig mange fællesskaber, men i sidste ende kan alle disse fællesskaber rummes i ét - nemlig det danske".

Hun går ind for at afskaffe 24-års reglen, kontanthjælpsloftet og 225-timersreglen, "der er med til at frarøve udsat-

te børn og unge et trygt liv". Og så går hun ind for at modtage mindst 1.000 kvoteflygtninge om året.

Samira Nawa er også beskæftigelsesordfører og ligestillingsordfører.

Hun er opstillet i Københavns Storkreds, Nørrebro-kredsen.

Med Samira Nawa som ny boligordfører har både de Radikale, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og SF fået nye boligordførere på kun fire måneder.

KjH



Samira Nawa - ny boligordfører for RV

MERE LANDET RUNDT SIDE 17

Flytning: Tre lejere fik 66.000 kr. tilbage

Tre medlemmer af LLO Viborg fik juridisk hjælp hos LLO's servicekontor i Aarhus og dermed sammenlagt 66.000 kr. tilbage, da de fraflyttede deres lejemål.

15.900 kr.

En lejer i stationsbyen Arden i Himmerland flyttede fra sit lejemål efter godt 7 år som lejer, men blev uenig med sin udlejer om, hvorvidt han havde krav på at få tilbagebetalt sit depositum. Han gik til LLO Viborg, der via servicekontoret i Aarhus indbragte sagen for huslejenævnet i Mariagerfjord Kommune.

På vegne af lejeren gjorde LLO gældende, at krav om istandsættelse bortfalder, da der ikke er lavet en fraflytningsrapport. Nævnet gav LLO og lejeren medhold og havde heller ikke selv kunnet få svar på spørgsmål om syn eller udarbejdelse af fraflytningsrapport.

Lejeren fik derfor hele sit depositum retur – ialt 15.900 kr.



20.200 kr.

En lejer af en villa i Tjele ved Viborg fik både sit fulde depositum på 16.500 kr og andre 3.760 kr. retur, da han gik til LLO i Viborg og søgte hjælp. Det blev til ialt 20.260 kr.

LLO Viborg fik sagen behandlet ved LLO's servicekontor i Aarhus, der indbragte sagen for Huslejenævnet for Viborg Kommune.

De 3.760 kr. vedrørte et beløb i forhøjet husleje, som udlejer uberettiget havde opkrævet. Begge beløb blev tilbagebetalt, og udlejeren blev derudover pålagt et gebyr til nævnet på 2.165 kr.

Nævnet lagde ved sin afgørelse vægt på, at lejer ikke deltog i flyttesynet. Det gjorde til gengæld hans kæreste, men hun kvitterede ikke for

at have modtaget en kopi af en håndskrevet flyttesynsrapport. Et brev med krav om istandsættelse fra udlejer blev fremsendt for sent i henhold til lejelovens bestemmelser.

30.000 kr.

I en tredje sag fra LLO Viborg blev det ikke nødvendigt at involvere huslejenævnet. Lejeren havde et mellemværende med sin udlejer efter fraflytningen – et mellemværende, der også omfattede forbrugsregnskabet. Den kvindelige lejer endte med ved hjælp fra LLO's servicekontor i Aarhus at få 30.000 kr. tilbage. Udlejeren havde i forløbet tilbudt 20.000 kr. Han blev så kontaktet af LLO's jurist i Aarhus, hvorefter udlejeren gav sig, og de 30.000 kr. blev betalt.

LLO har mange sager i forbindelse med fraflytning. Det handlet ofte om depositum og vedligeholdelse/istandsættelse. (Arkivfoto).

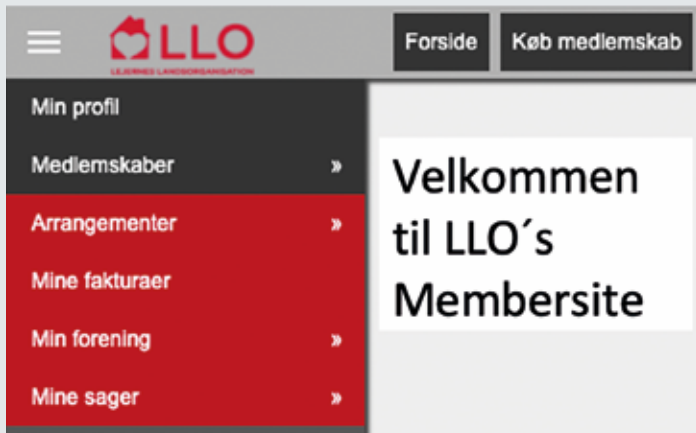
Hjælp opsagt

LLO Viborg har siden disse sager både udmeldt sig af LLO's landsorganisation og af-brudt samarbejdet med servicekontoret i Aarhus om juridiske bistand. Det sidste med virkning fra 1. marts i år.

LÆS OGSÅ ARTIKLEN PÅ SIDE 17.

LLO's servicekontor i Aarhus hjælper jyske afdelinger med den juridiske sagsbehandling. Kontoret ligger lige overfor det gamle amtssygehus. (Arkivfoto).





DIN HELT EGEN SIDE HOS LLO

Sidste år skrev vi i Vi Lejere nr. 2 om, at et nyt medlemssystem – kaldet Membersite - var på vej til LLO.

Systemet anvendes i dag af flere af LLO's afdelinger med stor tilfredshed til følge, selvom der har været enkelte børnesygdomme, og at systemet tilpasses løbende, når vi oplever uheldigheder.

Flere afdelinger anvender systemet

LLO Hovedstaden var den første afdeling, som etablerede systemet, og flere er siden kommet til.

I dag anvendes Membersite i Aarhus, i Randers-Djursland, i Aalborg, på Fyn, i Hovedstaden, i Birkerød og senest er LLO Herning kommet til efter påsken 2021.

Medlemmer har adgang til egne oplysninger

Systemet er praktisk og tidsbesparende i en lang række henseender, da det har optimeret og automatiseret medlemsadministration, kontingentopkrævning og desuden giver mulighed for arrangements-administration. Herudover kan medlemmer selv:

- opdatere profiloplysninger
- se og betale fakturaer til medlemskab
- tilmelde sig arrangementer.
- se og betale fakturaer til arrangementer

Udover lettere og mere smidige brugs- og arbejdsgange er potentielle fejl i medlemsdata reduceret, og data sikres nu, så de er i overensstemmelse med persondataforordningen. TVP

DIGITAL RÅDGIVNING AF MEDLEMMER UNDER CORONA-NEDLUKNING

Hvordan kan medlemsrådgivning i LLO fungere, når man ikke må mødes fysisk?

Det har nogle med god grund måske spurgt sig selv om.

Vi Lejere har viderebragt spørgsmålet til Eva Stjerneby Jensen, der med en baggrund som ejendomsmægler sidder som medlemsrådgiver i LLO Hovedstaden

Hun fortæller: "Jeg har altid været glad for at møde vores medlemmer til fysiske møder. Når man sidder sammen ved et bord, kan man se hinanden i øjnene, og det er nemt at have en dialog om det spørgsmål, der optager den person, man sidder over for. Det gjorde det også nemt for medlemmer at dele relevante dokumenter, som jo er en vigtig del af medlemsrådgivningen for os i LLO."

"En anden oplevelse"

"Inden vi i LLOH startede med at benytte de elektroniske møder, savnede jeg at kunne mødes med vores medlemmer fysisk. Vi tog det meste over telefonen og pr. mail. Men nu er jeg blevet vant til at bruge Teams til at holde møder. Og faktisk har både jeg og vores medlemmer stort udbytte af det. For nylig talte jeg med et medlem om det. Han syntes



Eva S. Jensen: "Også en fremtidsløsning".

ligesom jeg, at man får en anden oplevelse af samtalen via Teams, end igennem e-mails eller telefonsamtaler. Vi var enige om, at det var næsten lige så godt som at sidde over for hinanden ved et rigtigt bord. Man har en bedre dialog, fordi man kan se hinandens ansigtsudtryk -og så er det meget lettere at tale sammen. Derudover kan man let tilgå og vise relevante dokumenter".

På spørgsmålet, om digitale møder er en god måde for LLOs medlemmer at få rådgivning i fremtiden, svarer Eva: "Ja, det tror jeg bestemt. Nogen af vores medlemmer bor langt væk fra det indre København, hvor jeg sidder, men med de digitale muligheder kan vi alligevel holde gode møder."

Red.

Vedligeholdelseskonto og fraflytning

"MÅ JEG GERNE BRUGE MIN VEDLIGEHOLDELSESKONTO TIL AT ISTANDSÆTTE LEJEMÅLET VED FRAFLYTNING?" ER ET SPØRGSMÅL, SOM LLOS MEDLEMMER OFTE STILLER. HER FÅR DU ET SVAR.

Vedligeholdelse af det lejede opdeles i to dele, henholdsvis udvendig og indvendig vedligeholdelse. I henhold til lejeloven omfatter indvendig vedligeholdelse som udgangspunkt maling, hvidtning, tapetsering af vægge, lofter og træværk samt lakering af gulve. Den udvendige vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse end den indvendige oplyst ovenfor. Medmindre andet er aftalt i lejekontraktens § 8, er det altid udlejer, der har den indvendige vedligeholdelsespligt af lejemålet. Såfremt udlejer er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, oprettes en såkaldt vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelseskonto

Udlejer er forpligtet til årligt at afsætte et beløb, svarende til 46 kr. pr. m² pr. år (2021-sats), på den indvendige vedligeholdelseskonto. Beløbet indbetales sammen med huslejen.

Når det er påkrævet, og der er midler nok på vedligeholdelseskontoen, kan lejeren kræve, at indestående anvendes til indvendig vedligeholdelse. Vurderingen af, hvorvidt vedligeholdelse er påkrævet beror på en konkret vurdering, og i tilfælde af, at der opstår uenighed herom, kan sagen indbringes for huslejenævnet (nævnsgebyret koster 315 kr.).

Når lejeforholdet opsiges

Mange lejere tror fejlagtigt, at vedligeholdelseskontoen er deres, og at de, som resultat deraf, har krav på at få indestående på kontoen udbetalt ved fraflytning. Det er i denne forbindelse nødvendigt at fastslå, at vedligeholdelseskontoen tilhører lejemålet, som tilhører udlejer, hvilket bevirker, at lejer ikke kan kræve indestående på kontoen udbetalt.

Det er i loven bestemt, at lejer - i det øjeblik lejemålet er opsagt - ikke kan kræve, at udlejer foretager indvendig vedligeholdelse. Kontoen bliver "låst fast", og eventuelt overskydende beløb overgår ved genudlejning til den nye lejer.

Kræv istandsættelse før opsigelse

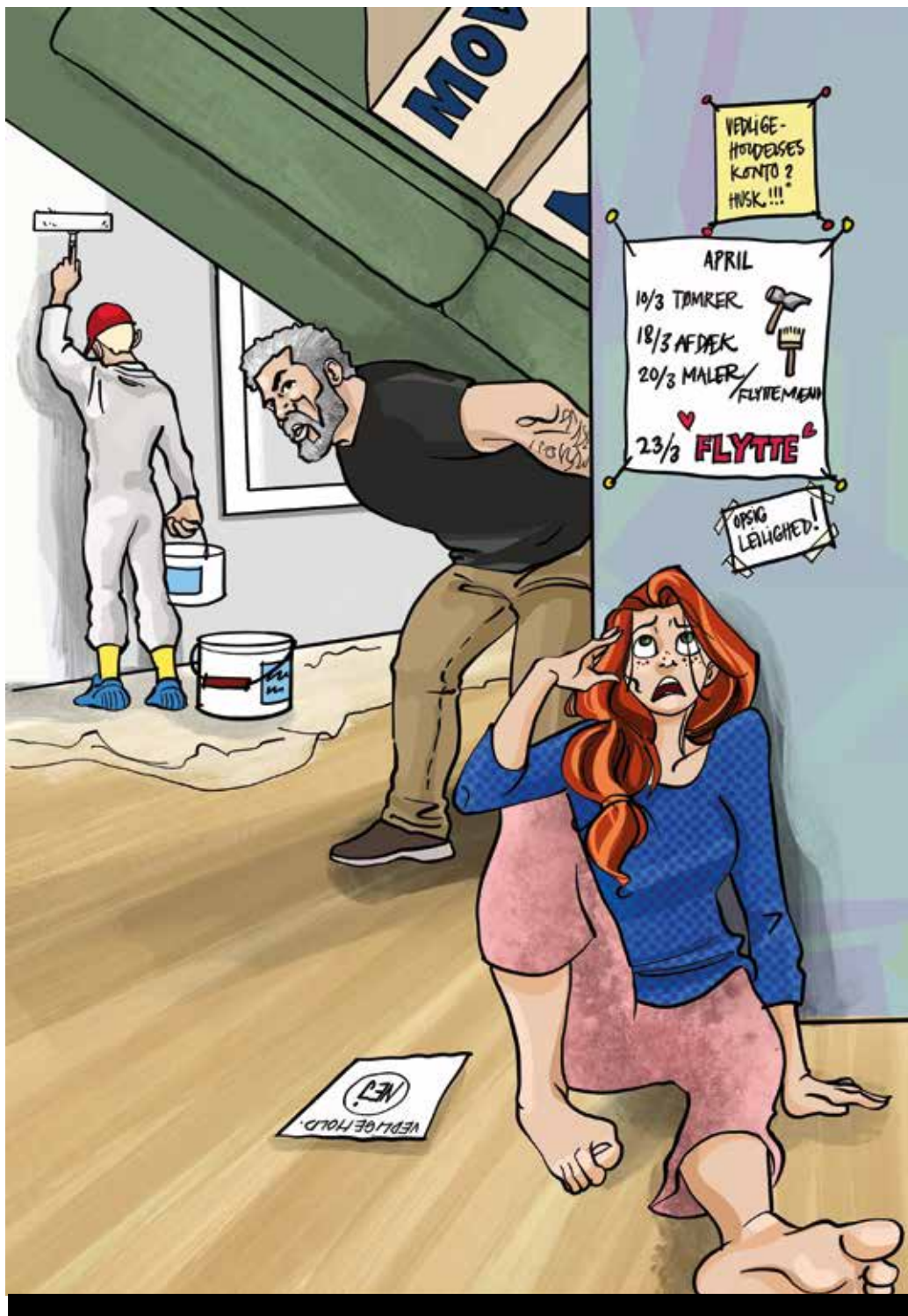
Vores anbefaling er på baggrund af ovenstående, at lejer, inden lejeforholdet opsiges, sørger for at kontakte udlejer med krav om istandsættelse.

Huslejenævnet har flere gange givet udlejer medhold i, at lejer udelukkende kan kræve beløbet på vedligeholdelseskontoen brugt, indtil lejekontrakten opsiges. Dette indebærer således, at lejer - på trods af, at der er opsparet til vedligeholdelse - selv skal hæfte for istandsættelse af lejemålet - og dette vil ikke kunne kræves modregnet i indestående på vedligeholdelseskontoen. Nævnspraksis er dog noget uklar, og resultatet kan svinge begge veje. Man kan dog aldrig regne med at få dækket misligholdelse som fx store huller i vægge og skader på gulvene.

Få en aftale!

For at vende tilbage til spørgsmålet om, hvorvidt lejer kan bruge vedligeholdelseskontoen til istandsættelse ved fraflytning, er det korte svar "nej", når lejemålet først er opsagt. Vores anbefaling er derfor, at man forsøger at få en aftale på plads med udlejer om, at de skal modregne indestående på vedligeholdelseskontoen i eventuelle fraflytningskrav, inden man opsiger lejemålet, så man undgår ubehagelige overraskelser.

Har du spørgsmål eller er i tvivl om, hvordan du står stillet ved fraflytning, er du altid velkommen til at kontakte LLO.



Af Arnela Osmanovic,
jurist,
LLO Hovedstaden

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders
Svendsen



Jakob Møldrups-
Lakjer



Ole Hansen



Rikke
Daugaard
Jepsen



Katrine
Sparreth
Nielsen



Louise
Jakobsen



Søren Sylvan
Müller



Arnela
Osmanovic

Der moderniseres på livet løs

Der sker fortsat såkaldt 5.2-moderniseringer i stor stil. Det er de moderniseringer, der efterfølgende giver mulighed for at hæve huslejen til ofte det dobbelte eller tre-dobbelte. Ny LLO-rundspørge viser, at kun tre ud af 500 fik afvist en modernisering.



Den såkaldte Blackstone-lov trådte i kraft d. 1. juli 2020. Med loven blev reglerne for huslejefastsættelse strammet på flere områder.

Et af de nye krav er, at huslejenævnet skal undersøge den bolig, som udlejer ønsker at gennemgribende modernisere for

- 1) at vurdere, om det vil være muligt at lave en modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (en såkaldt 5,2-modernisering) og
- 2) at dokumentere boligens stand in-

den forbedringsarbejderne gennemføres, så man kan vurdere forbedringens omfang efterfølgende.

Kun tre blev afvist

En uformel rundspørge foretaget af LLO hos huslejenævnene i København fra marts 2021 viser nu, at huslejenævnet har besigtiget mere end 500 boliger siden lovændringen og kun afvist en modernisering i tre tilfælde - efter ankenævnets behandling. København har som det eneste navn i landet et ankenævn, som også kan prøve sagen,

Bekymrede LLO-medlemmer til møde i LLO Hovedstaden - før lovindgrebet. (Arkivfoto)

inden den kommer til domstolene. Det er således under én procent af ansøgerne, der ikke klarer "nåleøjet" for 5,2-moderniseringer.

LLO: Overraskende mange boliger godkendes

LLO er overraskede over udviklingen, da vi ikke havde forventet, at 99 pct. af ansøgerne ville opfylde kriterierne. Flere sager omhandler for eksempel udskiftning af 10-15 år gamle køkkener, som jo normalt ikke er nødvendigt at skifte ud så hurtigt. Sådanne



Blackstone i Danmark hedder nu Kereby og bruger dette slogan. LLO kunne føje til: "...og høje huslejer".

moderniseringer er - ud over at være spild af ressourcer - ligeledes en væsentlig belastning af ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto.

LLO opfordrer derfor forligspartierne bag Blackstone-loven til at evaluere loven og se, om den virker efter hensigten.

Husk at huslejen stadigvæk kan prøves.

LLO understreger, at huslejenævnets besigtigelse ikke betyder, at udlejer så rent faktisk lever op til 5,2-kravene efterfølgende. Nævnet skal kun se, om det er muligt at lave forbedringerne - ikke om de nu også bliver udført. Besigtigelseskravet gælder ikke for boliger, der allerede er udlejet efter 5,2, inden Blackstone-loven trådte i kraft.

Desuden tager huslejenævnet ikke stilling til, hvad der lovligt må tages i husleje i første omgang. Kun hvis lejerne henvender sig efterfølgende, vil de tage stilling til, hvad den lovlige husleje skal være.

Det er således stadigvæk muligt at få lejen sat ned, hvis udlejer sætter den for højt.

SE OGSÅ SIDE 12 OG 13, SAMT 24

BETALER DU FÅR MEGET?

Spørg din lokale LLO-afdeling om din husleje er for høj. Find dem på llo.dk

BOLIG-REGULERINGS-LOVENS § 5 STK. 3.

"Før et lejemaal kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemalet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for fire uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest to uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i tre år.<

BØRSEN: BLACKSTONE-PAKKEN VIRKER!

Udlejernes forening overdrev vildt og skød et tocifret antal milliarder over målet.

Dagbladet Børsen skrev den 3. februar 2021, at salgspriserne på ældre udlejnings-ejendomme er faldet med ca. 8-12% siden Blackstone-pakken trådte i kraft 1. juli 2020, hvor priserne nåede deres foreløbige højdepunkt. Undersøgelsen af salgspriserne er foretaget af rådgivningsvirksomheden Cushman & Wakefield RED.

Udlejerforeningen EjendomDanmark oplyste ellers forud for lovens vedtagelse, at Blackstonepakken ville medføre et tab på 25-35% i en pressemeldelse, hvor Blackstone-pakken i øvrigt blev kaldt "en katastrofe for ejendomsmarkedet".

LLO: Alvorlig overdrivelse

Udlejernes tal blev flittigt brugt til at tale imod de forbedringer for lejerne, som Blackstonepakken medførte. Eksempelvis advarede Mona Juul (K) fra Folketingets talerstol om tab for udlejerne på 30-35%, da Blackstonepakken blev vedtaget. Modsat regnede eksempelvis boligminister Kaare Dybvad og boligministeriet med et værdifald på



Boligminister Kaare Dybvad var godt tilfreds med undersøgelsen. Han lagde straks konklusionerne op på sin Facebook-profil.

Helene Toxværd: "Udlejerne skød milliarder over målet"

3-8%. Dette viste sig at være langt tættere på virkeligheden. "Jeg synes EjendomDanmarks troværdighed lider et alvorligt knæk", siger landsformand Helene Toxværd i en kommentar. "Når man forsøger at overdrive de økonomiske konsekvenser, og skyder et tocifret antal milliarder over målet, så giver det jo ridser i lakken. Jeg er sikker på, at de politikere, der har brugt tal fra EjendomDanmark vil overveje det en ekstra gang, inden de en anden gang risikerer at sætte deres egen troværdighed på spil", siger LLO's landsformand.

Analytikere: Blackstonepakken virker efter hensigten

"Om man bryder sig om det politiske indgreb eller ej, kan det konstateres, at det har haft den ønskede effekt. De udenlandske investorer har været totalt fraværende i 2020," siger partner Lior Koren fra Cushman & Wakefield RED til Børsen.

Kapitalfonden Blackstone købte i 2018 OMK-ejendomme for 3,8 mia. kr. I 2019 ca. 700 mio. kr. I 2020 var Blackstones opkøb af ældre udlejnings-ejendomme faldet til 0 kr.

ASV

TAG SIDERNE UD OG GEM!

Nemmere at få sat lejen ned

Regeringen og et flertal i Folketinget har med Blackstone-loven fra 2020 gjort det lidt nemmere at få sat lejen ned for dem, der bor i en såkaldt gennemgribende moderniseret lejlighed (efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2).

På denne tegning kan hovedstadens lejere se, hvornår de bør få tjekket deres leje. Er du i tvivl, så tal med LLO.

ER DU SIKKER PÅ AT DIN HUSLEJE ER OK?

Tjek din kvadratmeterleje her

TEGNING: RASMUS BJØRNHOLDT SØRENSEN





Huslejen i Danmark er reguleret i alle bygrupper opført før 1992.

Det vil sige, at der er regler for, hvor høj den må være. Det er dig, der bor til leje, der selv skal tjekke, om huslejen er for høj. Det er der ikke nogen der gør for dig. Hvis du bor til leje i en såkaldt almen bolig (det der fælles hed socialt boligbyggeri), så er lejen med 99,5 % sandsynlighed rigtig, uanset hvor meget du betaler. Men hvis du bor til leje privat, fx hos et firma eller en privatperson i en ejendom fra før 1992, så er der ret stor sandsynlighed for, at du betaler for meget.

Her kan du se, hvornår du i hvert fald skal få tjekket din leje. Prisene er for velholdte lejligheder med nyere bad og køkken. Har du ikke nyere bad og køkken, men betaler over 800 kr. pr. kvadratmeter pr. år, så skal du få tjekket din leje. Det gør du ved at gå til din kommunes huslejenævner eller ved at melde dig ind i **LLO Hovedstaden**, så gør vi det for dig.



Du regner kvadratmeterprisen for din lejlighed ud ved at gange din månedlige husleje med 12 og dividere med den størrelse i kvadratmeter, der står på din lejekontrakt. Så kan du sammenligne med prisskiltene.

→FYI←

Om din husleje er for høj, afhænger altid af konkrete forhold, som fx beliggenhed og lejlighedens stand og udstyr

1	FRB	1400
2	Gentofte	1350
3	Indre by	1300
4	Vesterbro	1200
5	Østerbro	1250
6	Nørrebro	1200
7	Bronshøj	1200
8	Valby	1200
9	Sydhavnen	1200
10	Amager	1200
11	Tårnby	1200
12	Gladsaxe	1100
13	Dragør	1100



FLERE CORONA-TILTAG GENNEMFØRT

Folketinget har vedtaget to nye lejelovsændringer som følge af coronakrisen.

For det første får ministeren mulighed for at give udlejer længere frist til at fremsende forbrugsregnskaber, og for det andet kan ministeren sikre beboerrepræsentationerne bedre imod at blive tvangslukket af udlejere, fordi forsamlingsforbuddet har umuliggjort beboermøder.

Konkret betyder det, at forbrugsregnskaber, der skulle være kommet frem til lejerne i perioden fra den 10. februar 2021 til den 9. oktober 2021, nu først skal være kommet frem til lejerne senest den 10. oktober 2021.

Fristforlængelsen omfatter alene forbrugsregnskaber, som ikke kan aflægges på grundlag af fjernaflysning af målere, det vil sige forbrugsregnskaber, hvor det er en forudsætning, at der sker fysisk aflæsning af målere i lejemålene.

Fristen for at afholde beboermøder forlænges midlertidigt, således at beboermøder, der efter lejelovens regler skulle være afholdt i perioden fra den 10. februar 2021 til den 30. september 2021 for at opretholde beboerrepræsentationen, nu først skal være afholdt senest den 1. oktober 2021.

For disse beboerrepræsentationer forlænges 2-års fristen således, at der ikke sker bortfald af beboerrepræsentationen, hvis der afholdes beboermøde senest den 1. oktober 2021.

DU KAN LÆSE LLO'S HØRINGSSVAR PÅ LLO.DK

LLO: NEJ TAK TIL SAMMENSKRIVNING AF TO LEJELOVE

Regeringen har fremlagt et forslag til sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Desværre uden helt nødvendige forenklinger og forbedringer.

Selvom boligreguleringsloven skrives ind i lejeloven, så fastholdes det system, som giver nogle få lejere dårligere beskyttelse end resten. 1 ud af 10 lejere bor i dag i såkaldte "uregulerede kommuner" og har derfor mere usikre lejevilkår og fx en ringere beskyttelse imod pludselige huslejestigninger, end lejerne i resten af landet.

LLO mener, at alle lejere har krav på en ordentlig lejerbeskyttelse. Vi skal altså have de sidste 10% af lejerne op på samme niveau som resten af landets lejere. Ens rettigheder som lejer bør ikke afhænge af postnummeret.

Desuden har ministeriet lavet en fremstilling af reglerne om huslejefastsættelse i mindre ejendomme, som LLO slet ikke er enig i rent juridisk.

Af disse årsager har LLO anbefalet Folketinget at undlade at vedtage forslaget som det foreligger, og i stedet opfordret tinget til at forhandle en ny lejelov med forbedringer. Samt at rette op på spørgsmålet om huslejefastsættelsen i mindre ejendomme.

LLO IMOD NYT GHETTO-INDGREB

Regeringen har sendt et lovforslag i høring, som skal give boligselskaberne beføjelser til at gennemføre udviklingsplaner - selv hvis et boligområde ryger af den hårde ghettoliste. LLO er imod.

Ved offentliggørelsen af den nye såkaldte "ghettoliste" i december 2020 faldt to "hårde ghettoområder" helt ud af listen på grund af en ændring i beboersammensætningen. Dette var sket allerede inden udviklingsplanen var blevet gennemført. En udviklingsplan er den måde, hvorpå boligorganisationen skal nedsætte antallet af almene familieboliger til maks 40% af boligområderne. Dette kan ske ved omdannelse til ældre- eller ungdomsboliger, salg eller nedrivning.

Nu vil regeringen altså give boligselskaberne mulighed for at føre udviklingsplanen ud i livet, selvom målet allerede er nået. I LLO's høringssvar skriver vi: "Med lovforslaget gives boligforeninger større magtmidler til at gennemføre indgreb for at nå en målsætning - en målsætning der altså allerede er nået, da boligområderne ikke længere er hårde ghettoer". Lidt polemisk kunne man sige, at patienten er kureret, men operationen fortsætter.

Vi afslutter med at opfordre Folketinget til at glæde sig over, at den ønskede ændring er gennemført med mindre indgribende midler, end man havde troet var nødvendige og til ikke at vedtage lovforslaget.

LÆS HELE HØRINGSSVARET PÅ LLO.DK

HUSLEJENÆVNE SKAL GØRE DET BEDRE

Som led i Blackstonepakken fra 2020 har regeringen nedsat et udvalg, som skal kigge på, hvordan landets huslejenævn fungerer og komme med bud på, hvad man kan gøre for at sikre, at de fungerer bedre, når de løser tvister mellem lejere og udlejere. Samt hvordan man opnår en kortere og mere ensartet sagsbehandling på tværs af landet.

Anders Svendsen, som er chefjurist i LLO, er udpeget af lejrersiden til at repræsentere lejernes interesser i udvalget.

Udover LLO er EjendomDanmark, KL, Huslejenævnsforeningen og Grundejernes Investeringsfond ligeledes en del af udvalget.

Udvalget forventes at afgive rapport i efteråret 2021.

LLO's chefjurist Anders Svendsen er med i udvalget.



Se hvor huslejen er højest og lavest

Store regionale forskelle mellem Øst og Vest-danmark. Gennemsnitsprisen for en familiebolig på 79 kvm. er 5.500 kr. pr. måned.

Den årlige huslejestatistik for den almene boligsektor udkommer hvert år i marts, og statistikken udgøres af indberettede tal om beboernes huslejer fra de almene boligorganisationer. Denne artikel er et uddrag af statistikken.

Hele statistikken kan ses på Landsbyggefondens hjemmeside: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/huslejestatistik/huslejestatistik2021/>

Store regionale forskelle

Statistikken viser ikke overraskende, at der ses store regionale forskelle i huslejen mellem øst og vest for Storebælt.

I 2021 er den gennemsnitlige husleje for en almen bolig 857 kr. pr. m² pr. år. Det er en stigning på 1,5 % sammenlignet med 2020-statistikken, hvor den gennemsnitlige husleje var 844 kr. pr. m².

I almene familieboliger er den gennemsnitlige husleje 835 kr. pr. m² mod 822 kr. pr. m² i 2020. Det er en stigning på knap 1,6 %. For en almen familiebolig på 79 m², svarende til den gennemsnitlige boligstørrelse, er den årlige husleje dermed knap 66.000 kr. eller ca. 5.500 kr. pr. måned.

I almene ældreboliger og ungdomsboliger er den gennemsnitlige husleje henholdsvis 1.117 og 958 kr. pr. m² i



2021. Det er henholdsvis 1,3 % og 1,9 % højere end året før.

Til sammenligning er det gennemsnitlige prisniveau steget 0,4 % i 2020.

Lavest i Region Syddanmark - højest i Region Hovedstaden

Huslejen for familieboliger er i gennemsnit ca. 100-200 kr. pr. m² højere øst for Storebælt end vest herfor.

I Region Hovedstaden er huslejen

højest, nemlig 920 kr. pr. m² i gennemsnit, mens huslejen er lavest i Region Syddanmark - 737 kr. pr. m². I Region Sjælland er den gennemsnitlige husleje 872 kr. pr. m², mens det gennemsnitlige huslejeniveau i regionerne Midt- og Nordjylland er henholdsvis 791 og 757 kr. pr. m².

I Region Syddanmark er huslejen steget mest med 2,1 % fra 2020 til 2021. I Region Nordjylland er huslejen steget mindst, 1,3 %. I de øvrige tre regioner er huslejen steget 1,5 % til 1,7 %.

Under 700 kr. pr. kvm. i 7 kommuner

I 2021 er den gennemsnitlige husleje for almene familieboliger lavest i Morsø Kommune med 662 kr. pr. m². Huslejen er højest i Roskilde Kommune med 1.083 kr. pr. m² i gennemsnit.

Den gennemsnitlige husleje er ligeledes under 700 kr. pr. m² i en række kommuner i Midt- og Sønderjylland, nærmere bestemt i Ikast-Brande, Sønderborg, Vejen og Tønder samt i hhv. Thisted, Lemvig og Morsø kommune i Nordjylland.

Roskilde, Gribskov, Lejre og Egedal kommuner har som de eneste et gennemsnitligt huslejeniveau over 1.000 kr. pr. m².

De almene familieboliger i Billund Kommune har haft den største stigning i huslejen fra 2020 til 2021 med ca. 4 %. Huslejeniveauet er dog fortsat relativt lavt sammenlignet med landets øvrige kommuner.

Lolland kommune har som den eneste kommune oplevet et svagt fald i den gennemsnitlige husleje over det seneste år.

Den gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er lavest i Morsø Kommune med 4.400 kr. pr. måned for 80 kvm. I Roskilde Kommune koster en tilsvarende størrelse i gennemsnit 63 pct. mere, eller i kr. og ører 7.220 kr. Billedet øverst viser gode, sunde almene familieboliger i Nykøbing Mors fra 1950'erne og start 60'erne. Nederst en lidt ældre, almen bebyggelse i Københavns nord-vest-kvarter.

Kilde: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/huslejestatistik/huslejestatistik2021/>

5 sekunder til LLO's næstformand

Jubel på TV over amerikansk kapitalfonds opkøb af lejeboliger i Jylland. LLO's næstformand fik 5 sekunder og én sætning til at advare.

Nøjagtig 5 sekunder. Det var, hvad LLO's næstformand Lars Dohn, fik til at forklare TV-seerne i midt-og vestjylland, hvad det betyder for lejerne, at den amerikanske kapitalfond Goldman Sachs nu har holdt sit indtog i fem store jyske byer og investerer et milliardbeløb i lejelejligheder de kommende år.

To gange 43 km

Lars Dohn var på invitation fra TV Midtvests redaktion i Holstebro d. 21/2 kørt fra Ringkøbing til Holstebro for at give sit og dermed lejernes syn på den amerikanske kapitalfonds indtog på det jyske ejendomsmarked. Det er en køretur på 43 km – hver vej.

I aftenens indslag kunne borgmestrene i Viborg og Silkeborg, Ulrik Wilbek og Steen Vindum, næsten ikke få armene ned i jubel over, at Goldman Sachs havde valgt netop deres byer – sammen med Horsens, Randers og Kolding (omtalt i Vi Lejere, nr. 1/2021). Også den glade sælger, René Birch, fra ejendomsudviklingselskabet Birch Ejendomme, lod glæden flyde i TV-indslaget over den milliardhandel med 800 boliger, han nu er blevet en del af.

En sætning

Studieværten havde et enkelt kritisk spørgsmål, der lød:

”Spørgsmålet dét er bare: Kan kommunerne være sikre på, at borgerne ikke bliver taget ved næsen og bliver ofre for en nem investering til amerikanerne?”

Og LLO's næstformand fik så 5 sekunder til i indslaget at sige denne ene sætning:

”Der er alt for mange penge at tjene på privat udlejning og alt for lidt

kontrol og regulering”. - Så kunne Lars Dohn køre de 43 km hjem igen.

”Helt sikker...”

De to Venstre-borgmestre var ikke bare en lille-bitte smule bekymret. Ulrik Wilbek sagde:

”Nu er det jo heldigvis sådan, at der er noget, der hedder udbud og efterspørgsel, og jeg tror ikke, at man i 200 lejeboliger sådan bare lige kan sætte priserne, så resten af Viborg ryger med på den galej”.

Og Steen Vindum i Silkeborg var på samme linje:

”Jeg er helt sikker på, at det vil være en god oplevelse for os i Silkeborg at få dem til os, og jeg er også sikker på, at de vil opføre sig pænt”, sagde han.

Lars Dohn ærgrer sig over den manglende balance i indslaget, og havde i den forudgående aftale haft indtryk af, at lejervinklen ville blive medtaget. Den skrev han dagen efter til TV Midt, men fik ikke noget svar.

Amerikanske ”bøllemetoder”

Til Vi Lejere siger Lars Dohn:

”Jeg tror, at TV2's regions-redaktion i midtvest-Jylland går helt fejl af, hvilken betydning, det kan få for fremtiden, at kapitalfonde får indflydelse på vores udlejningsmarked. De lejemaal, Birch Ejendomme har solgt, er ikke omfattet af huslejeregulering, men er som relativt nybyggede omfattet af fri lejefastsættelse. Når en amerikansk investor får blik for fem store jyske byer, er det selvfølgelig et udtryk for, at fortjenesterne på det danske lejemarked er bemærkelsesværdigt store.

Når flere hundrede lejere i Viborg og Silkeborg nu kan se frem til at få amerikanske udlejere, kan der ske



Lars Dohn frygter en forræelse af udlejningsmetoderne.



Goldman Sachs har set mulighederne på det danske marked for udlejningsboliger.



TV Midtvest gav LLO's næstformand 5 sekunder til at advare.

en forræelse af udlejningsmetoderne. Det så vi, da Blackstone gik ind på det københavnske boligmarked, hvor fonden førte sig frem med de værste ”bøllemetoder” overfor lejerne. Dette er netop én af forskellene på danske Birch og Goldman Sachs. Birch skal leve i den samme by som hans lejere. Ja, man kan møde ham på strøget nede i Silkeborg! Sådan er det ikke med Goldman Sachs! Og kapitalfonde måler altså deres succes i overskud – ikke god dansk skik, ordentlig opførsel og anstændighed”.

Eksemplet fra Herning

Hernings borgmester, Lars Krarup, gav udtryk for, at lejerne kunne tage det helt roligt, da Herning Kommune solgte ud af kommunens ejendomme til private. ”Lejerne er jo beskyttet af lejeloven”, sagde han. Umiddelbart derefter fik lejerne lejestigninger på op til 49 pct”, siger Dohn og fortsætter:

Krav om regulering i nybyggeri

”Generelt er der ikke styr på huslejeudviklingen i Danmark. Den fri huslejeafstættelse for byggeri opført efter 1991 har sammen med boligreguleringslovens paragraf §5-stigninger medført, at huslejen her i landet er steget seks gange mere end løn- og prisudviklingen siden 1945. Mens bolig-ejerne har fået skattefri værdigevinster og rekordlave renter, betaler lejerne stadig højere og højere huslejer.

At den amerikanske storkapital er rykket ind på det danske udlejningsmarked vil blot medføre en forværing af disse forhold. Derfor skal vi have genindført huslejeregulering i nybyggeri”.

SKIVE/VIBORG:

LLO HVIRVLET IND I FYRING AF TRAV-DIREKTØR

I hastigt trav-tempo blev LLO i marts hvirvlet ind i en bizar sag fra Skive Travbane med stor medie-omtale. Det skete, da direktøren for Skive Trav ved politiets mellemkomst rent fysisk blev fjernet fra sin direktørpost. Samme aften (d. 10. marts) havde bestyrelsen fyret og bortvist ham – efter to måneders ansættelse. Dagen efter blev episoden fyldigt omtalt i TV Midtvest og det lokale dagblad, Skive Folkeblad. Avisen beskrev det således: ”Nægtede at forlade stedet: Politiet tilkaldt for at få fyret trav-direktør væk”.

Direktøren er den tidligere formand for LLO's Viborg afdeling, som LLO's hovedbestyrelse ekskluderede i september 2020 for organisationskadelig virksomhed. Denne kendsgerning blev nu af avisen inddraget i sagen fra travbanen, fordi avisen så en sammenhæng.

Skærmydsler i Aalborg

Politiet var nemlig også involveret, da den nu tidl. trav-direktør – og dengang stadig LLO-formand i Viborg - dukkede op på generalforsamlingen i LLO Aalborg den 31. august 2020 for at støtte et mistillidsvotum til den siddende formand. Forsøget

mislykkedes. Formanden blev genvalgt, hvorefter de slagte aalborgensere og Viborg-formanden samt hans advokat-ledsager som uønskede ”gæster” forlod mødet.

Iflg. LLO's landsformand og de to næstformænd var Viborg-formanden blevet nægtet adgang som ikke-medlem, men tiltvang sig uberettiget adgang til mødet ved fysisk skubben og masen mod flere deltagere, hvilket fik landsformanden til at tilkalde politiet. Politiet valgte dog at forholde sig afventende – i afstand fra mødestedet. Mere skete der ikke.

Beskyldninger og antydninger

Skive Folkeblad havde talt med politiet om episoden i Aalborg og trak samtidig eksklusionen af LLO ind i sammenhængen med fyringen på travbanen. Det skete i en stort opsat artikel (billedet). Den 30. marts endte trav-balladen med, at bestyrelsesflertallet bag bortvisningen nedlagde deres poster på en ekstraordinær generalforsamling. Her fæg beskyldninger og antydninger gennem luften. Den nytiltrådte bestyrelse besluttede efterfølgende at genopslå direktør-stillingen.



UDMELDT AF LLO

I LLO fik den tidl. lokal-formand efter sin eksklusion i september overbevist den tilbageblevne bestyrelse i LLO Viborg – og derpå de få fremmødte på to ekstraordinære generalforsamlinger i Mønsted - overbevist om, at de skulle udmelde sig af LLO.

Slut med hjælp

LLO-afdelingen i Viborg forlader dog først landsorganisationen med dette års udgang, hvorimod den juridiske hjælp til Viborg-medlemmer på LLO's servicekontor i Aarhus er ophørt pr. 1. marts.

KjH

NYKØBING F.:

STØRRE OMRÅDE - MINDRE BESTYRELSE

LLO Nykøbing F. holdt 4. februar generalforsamling og ændrede sit navn til LLO Syd-sjælland og Lolland Falster. Senere i samme måned åbnede afdelingen et satellitkontor i Næstved, nærmere bestemt Præstøvej 6A, st.th., (telf. 54861632).

På generalforsamlingen besluttedes det at nedsætte

kravet til antal bestyrelses-medlemmer fra fem til mindst tre.

Med denne beslutning udgik Birgitte Olsen og Michael Holleufer af bestyrelsen, mens Susanne Rasmussen ikke ønskede genvalg som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af Carsten Olsen (formand), Ella Frost Jensen og

Rene Kallegaard. Billi Lindhart valgtes som suppleant.

Fire bestyrelsesmøder i 2021 blev dato-fastlagt. Ekstraordinære møder kan forekomme.

Afdelingens medlemstal er inde i god gænge. Pr. 10. marts var der 376 enkeltmedlemmer i Næstved og 305 i Nykøbing F. KjH



LLO Nykøbing F. har åbnet et nyt satellitkontor på Præstøvej 6A i Næstved. På billedet ses kontorleder Marianne Berg (tv.) og jurist Linda Rasmussen (th.)

Demokratiet halter:

TRE BESTYRELSER NEDLAGDE SIG SELV

Hele 26 pct. af alle almene afdelinger i Danmark har ikke en fungerende bestyrelse. Måske derfor har de trange vilkår. Vi Lejere har loddet stemningen i Midtjylland, hvor tre bestyrelser har nedlagt sig selv. En tidl. formand siger direkte: ”De store er ikke i interesseret i aktive beboere”.

Trives beboerdemokratiet bedst med en siddende afdelingsbestyrelse, eller er det tilstrækkeligt, hvis boligselskabet eller organisationen varetager afdelingens interesser?

Det spørgsmål har vi talt med to personer om inden for det almene område. De mener begge, at beboerdemokratiet har en vigtig plads og funktion, men de har samtidig en forskellig tilgang til, hvordan og hvor godt det fungerer og bedst kan styrkes.

Baggrunden for spørgsmålet er artiklen ”Beboerdemokratiet halter: Bestyrelses-stolene står tomme” i forrige nummer af Vi Lejere (nr. 1. 2021), hvor vi beskrev, hvordan 26 procent af samtlige almene afdelinger i Danmark ikke har en fungerende afdelingsbestyrelse. Og LLO’s landsformand Helene Toxværd satte fingeren på et betændt punkt, nemlig at nogle almene boligorganisationer er imod, at en frivillig bestyrelse søger uvildige råd og hjælp i LLO, hvis de ikke ligefrem direkte forbyder et ”samlet” medlemskab.

9 måneder og farvel

I Apotekerhaven i Hammel, der ejes

af Midtjysk Boligselskab og i alt råder over mere end 2000 almene boliger, endte bestyrelsen med kun at eksistere i godt 9 måneder, inden den smed håndklædet i ringen.

Intet budgetregnskab

Poul Erik Kristensen har siden 1986 været aktiv i tre forskellige bestyrelser, senest som for formand for AAB’s afdeling 7 siden 2017. Han er desuden medlem af beboerklagenævnet, sidder i bestyrelsen for Silkeborg Lejerforening og sidder i AAB’s repræsentantskab. Poul Erik Kristensen nikker genkendende til problematikken omkring visse boligselskabers manglende interesse i aktive beboere:

”De store administrative enheder er ikke specielt interesserede i aktive beboere. Dette kom fx helt konkret til udtryk i to forskellige hændelser hos to forskellige almene afdelinger, hvor boligselskabet ikke fremlagde budgetregnskab på beboermødet pga. renoveringer mm.”

Sagerne om denne ulovlige praksis er sendt til tilsynet i Favrskov kommune, og bestyrelserne har i lighed med bestyrelsen i Apotekerhaven



Flemming Jensen, AAB Silkeborg: ”De tillidsvalgte skal klædes på”.

trukket sig fra posterne og nedlagt sig.

Effektiviserings-aftale koster service

I Poul Eriks egen almene afdeling har de også mærket stramninger, som har betydet større afstand mellem administration og beboere, men dette skyldes i højere grad den effektiviseringsaftale, som Kommunernes Landsforening, Boligselskabernes Landsorganisation og den borgerlige regering indgik tilbage i 2016 om at opnå driftsbesparelser på i alt 1,5 milliard kr.

Den proces mener han har indskrænket mulighederne for bestyrelserne og betyder nu ringere service.

”Hele projekt med driftsbesparelser på i alt 1,5 milliard kr. har betydet en professionalisering og har indskrænket mulighederne for bestyrelserne. Jeg synes, at AAB har taklet det for passivt og ikke sagt fra. Vi kan ikke selv bestemme driftsmidlernes størrelse, og principperne om svage gruppers interesse skubbes desværre nedad pga. disse besparelser”.

Men generelt mener Poul Erik Kristensen, at der i administrationen, i

Beboerdemokratiet halter: BESTYRELSES-STOLENE STÅR TOMME

Den almene boligsektor er verdenskendt for dens beboerdemokrati. Men sandheden er, at hver fjerde af alle afdelinger slet ikke har en afdelingsbestyrelse.

Den almene boligsektor har tilskyndende et beboerdemokratisk problem – og har haft det længe. Problemet består i, at mere end hver fjerde af alle almene boligafdelinger i 2019 var uden en afdelingsbestyrelse, viser tal fra Landsbyggefondens temastatistik. Faktisk har dette været tilfældet siden 2011, hvor statistikken opsummerer tal tilbage fra.

Forurligende højt

Det er et forurligende højt tal, og spørgsmålet er, hvad det betyder for beboerdemokratiet, at hele 26 procent af de 573.638 almene boliger i dag er uden en selvstændig afdelingsbestyrelse og derfor ikke styres lokalt men af boligorganisationens bestyrelse?

Afdelingsbestyrelses opgaver læser man "Om afdelingsbestyrelses opgaver" på Boligselskabernes Landsforenings egen hjemmeside, så skal en afdelingsbestyrelse bl.a. kunne:

"styrke afdelingen efter bebo-

ernes ønsker", være "tillidsmand for alle beboere i afdelingen", være "beboernes kontaktpunkt til organisationsbestyrelse og administration", være "gangværter for aktiviteter" og skal i øvrigt "Vise, at beboeres holdninger er lige værdige til bestyrelsens".

Kilde: <https://bl.dk/raadgivning-og-regulering/administration-og-beboerdemokrati/afdelingsbestyrelse-om-afdelingsbestyrelsesopgaver/>

Med andre ord skal en bestyrelse fremme beboerdemokratiet, arbejde for afdelingen og dennes



LLO's landsformand Helene Tuxvort. Lysten formidles, hvis man oplever modstand

udvikling samt for beboernes velbefindende. Desuden skal en bestyrelse forventes støtte, hjælpe og opbakning fra den administrative ledelse og organisationsbestyrelsen.

Spørgsmålet er, hvor disse gode ord og intentioner stiller afdelingen uden en bestyrelse? Hvordan har beboerdemokratiet det, når der ikke er en valgt afdelingsbestyrelse?

Statistikens klare tal ifølge Landsbyggefonden er



Den almene boligsektor er berørt i hele verden. Men den har et demokratisk underkud. (Arkivfoto)

det i de mindste afdelinger i ungdoms- og ældreboliger, og primært uden for Hovedstadsområdet og især i Jylland, at man finder afdelinger uden en fungerende afdelingsbestyrelse.

LLO modtager vi jævnligt henvendelser fra lejere i almene boliger, både fra enkelte lejere og bestyrelser, som efterspørger råd og vejledning om rettigheder, råderum og pligter, når de ikke føler sig klædt på af boligorganisationen eller organisationsbestyrelsen.

Herudover kæmper flere almene beboere og afdelinger med, at deres organisation, f.eks. FSØ og AABJ ikke "tillader" samlet medlemskab af LLO og ligefrem i flere tilfælde aktivt modarbejder dette. Som man også kunne læse i det seneste nummer af Vi Lejere (november 2020) så mener LLO, at de almene lejeres ret til at organisere sig skal skrives ind i lovgivningen.

LLO-formanden: Lysten formidles

Forelæst statistikken om de manglende afdelingsbestyrelser siger landsformand Helene Tuxvort:

"Selv om hovedforklaringen på de manglende afdelingsbestyrelser næppe kan tilskrives boligsektorens modstand mod LLO og dermed besværlig adgang til uvolig rådgivning, så er det nok ikke helt forkert at antage, at lysten til at bruge tid og kræfter i en frivillig bestyrelse formindskes, hvis man oplever modstand mod frit at kunne søge uvolig rådgivning og hjælp i det daglige arbejde.

LLO mener vi, at den almene boligform er en stærk og værdifuld faktor i den danske boligforsyning – en demokratisk boligform, man bør værne om. Det kan man f.eks. gøre ved at give det lokale afdelingsdemokrati ret til frit at kunne organisere sig."

	Har en afdelingsbestyrelse		Har ikke en afdelingsbestyrelse		Afdelinger i alt
	Antal	Andel	Antal	Andel	
Afdelingsstørrelse					
Under 16	534	48,8%	561	51,2%	1.095
16-30	1.005	63,8%	571	36,2%	1.576
31-50	870	75,1%	289	24,9%	1.159
51-100	1.101	82,9%	227	17,1%	1.328
101-200	798	92,4%	66	7,6%	864
Over 200	616	97,0%	19	3,0%	635
Region					
Hovedstaden	1.311	86,6%	221	14,4%	1.532
Sjælland	766	72,6%	289	27,4%	1.055
Syddanmark	1.172	70,3%	495	29,7%	1.667
Midtjylland	1.293	71,6%	514	28,4%	1.807
Nordjylland	382	64,1%	214	35,9%	596

Illustration fra LBF: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/temastatistikker/tema-2020-afdelingsbestyrelser-i-den-almene-boligsektor-2011-2019/>

organisationsbestyrelsen og i repræsentantskabet er stor lydhørhed for vigtigheden af aktive beboerdemokrater.

Direktøren: Tilfredsheden er bevaret

Direktør i AAB Silkeborg, Flemming Jensen, er på en lidt anden kurs, når han svarer på, om besparelserne har betydning forringelser. For selvom der er skåret i driften, mener han, at man ved at prioritere lidt anderledes har fundet en god balance mellem besparelser og serviceydelser.

"Vi har set på vores prioriteringer og forsøgt at finde en gylden middelvej, hvor vi har reduceret driften med 15%, og hvor vi ved, at ikke alle er tilfredse, men alligevel kan se fornuften i det. Jeg mener at beboertilfredsheden er intakt - den er ikke faldet. Vi forsøger stadig at hjælpe de svage og

udsatte. Fællesskabet betalte tidligere mere til driften. Det er der skåret lidt i, og til syvende og sidst kommer besparelserne også beboerne økonomisk til gode".

Silkeborg-modellen

Ikke alle boligorganisationer ønsker



"Beboerdemokratiet halter", skrev Vi Lejere i nr. 1/2021. Og landsformanden føjede til, at nogle almene boligorganisationer direkte er imod, at en frivillig bestyrelse søger uvolige råd og hjælp i LLO.

Poul Erik Kristensen: "To eksempler på ulovlig praksis".

bestyrelserne hen, hvor peberet gror. Der foregår pt. en diskussion i AAB Silkeborgs repræsentantskab om, hvordan udviklingen af beboerdemokratiet bedst kan foregå. Her er der nedsat et kompetenceudvalg, der skal komme med konkrete ideer til styrkelse af beboerdemokratiet.

Der udvikles materiale, kurser og nye tiltag, hvor specielt kompetencer omkring det at være en afdelingsbestyrelse søges styrket, og hvor afdelinger uden bestyrelser i stedet repræsenteres af en kontaktperson fra organisationsbestyrelsen. I AAB Silkeborgs repræsentantskab sidder 110 repræsentanter fra i alt 38 afdelinger.

Koncept: Talent i bestyrelsen

Dette arbejde er direktør i AAB Silkeborg, Flemming Jensen, også involveret i og har holdninger til. Han oplever, at de tillidsvalgte gør det nemmere at samarbejde med afdelingerne, og at arbejdet for at bibeholde et stærkt beboerdemokrati gennem aktive beboere derfor er vigtigt. Men han mener omvendt ikke, at der er noget galt med den administrative praksis og siger afsluttende:

"Helt overordnet, så handler det om god ledelse og rekruttering af de tillidsvalgte. Den gode ledelse sætter dagsordenen for arbejdsfordelingen. Vi arbejder løbende med nye tiltag, hvor et kompetenceudvalg ser på, hvordan man bedst sikrer og udvikler beboerdemokratiet gennem et koncept, vi kalder Talent i bestyrelsen, som klæder de tillidsvalgte på til at begå sig i beboerdemokratiet.

Desuden har alle bestyrelsesløse afdelinger en kontaktperson, en repræsentant for beboerne, der selv er beboer, som er med til at arbejde for oprettelse af bestyrelser i alle AAB Silkeborgs almene afdelinger".

MEDLEMSKAB AF LLOH – NÅR DU FRAFLYTTER EN FORENING

Vidste du, at du kan få et fordelagtigt enkeltmedlemskab af LLOH, hvis du fraflytter en forening, som er tilknyttet LLOH?

Hvis den forening, du fraflytter, har været tilknyttet LLOH i mere end 3 år, kan vi tilbyde dig et LLO Kernemedlemskab.

Et Kernemedlemskab betyder, at du kun skal betale det, som et LLO Basismedlemskab koster, (555 kr.), men at du får den service, der er i et LLO Ekstramedlemskab som koster 1300 kr.

Har foreningen været medlem i under

3 år, kan du få foreningens anciennitet med dig, så der er kortere tid til, at du kan blive Kernemedlem.

Alle LLO Hovedstadens personlige medlemmer bliver Kernemedlemmer, når de har været medlem i 3 år.

Vi ser desværre, at mange af vores medlemmer får problemer med store regninger efter fraflytning og derfor har været glade for, at de fortsat kunne få hjælp fra os.

Derudover vil vi opfordre jer til at bruge os til at få rådgivning, inden I opsiges

jeres lejemål, så vi kan hjælpe jer bedst muligt videre.

Få også gerne jeres nye lejekontrakt tjekket igennem.

Hvis du ønsker et Kernemedlemskab eller ønsker at få din forenings anciennitet med dig, skal du kontakte os på info@lloh.dk

Du kan ikke købe et Kernemedlemskab på vores hjemmeside.

I mailen har vi brug for din (tidligere) forenings medlemsnummer, din gamle og nye adresse, e-mail og tlf. nummer.



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

Password på lloh.dk: klo, password pr.1.6.2021: taasinge

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. maj 2021 til 31. juli 2021

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: klo og fra 1.6.2021: taasinge

DET ÅRLIGE REPRÆSENTANTSKABSMØDE

som skulle have været afholdt i april 2021, blev aflyst pga. coronakrisen. Bestyrelsen har i stedet besluttet at afholde mødet i juni 2021, men det afhænger selvfølgelig af myndighedernes anbefalinger.

Når datoen er fastlagt, vil alle foreninger modtage en ny indkaldelse. I dette nr. af Vi Lejere kan du på næste side se indkaldelsen til enkeltmedlemsmøde, så vores enkeltmedlemmer kan vælge repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

Meld dig til, hvis du ønsker at gøre brug af din medlemsindflydelse og har lyst til at være med til at lægge linjerne for LLOHs arbejde.

25 ÅR I LLOH

Den 1. februar kunne direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte, fejre 25 års jubilæum.

En egentlig fejring blev det, pga. COVID-19, ikke til, men Claus' kollegaer i Hovedstaden havde forberedt en elektronisk fejring med lykønskninger, gaver og taler fra bl.a. juridisk chef, Jakob Møldrups-Lakjer og landsformand Helene Toxværd.

Claus Højte startede sin tid i LLO som organisationssekretær, blev så udviklingsleder, senere sekretariatschef og fra 2011 direktør.

Ud over disse arbejdsfunktioner har Claus - på vegne af LLO - bestridt en række poster uden for organisationen, bl.a. i forbindelse med byfornyelse, i huslejenævn og som repræsentant i internationale arbejdsgrupper.

Hvis den sundhedsmæssige situation tillader det, vil LLO Hovedstaden i efteråret, - formodentligt i slutningen af september - holde en reception for Claus Højte.



Direktør Claus Højte
– 25 år i Lejernes LO
Hovedstaden

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE 25. Maj 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 valg møde, hvor der vælges repræsentanter til Lejernes LO Hovedstadens repræsentantskab.

Repræsentantskabet er Lejernes LO Hovedstadens øverste myndighed.

Det er på repræsentantskabsmødet, at beslutningerne bliver taget og linjerne for det kommende år bliver lagt, både om Lejernes LO Hovedstadens politiske arbejde og om fx medlemservice

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. 17. maj 2021, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.

LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Vi holder lukket d. 13. og 14. maj pga.

Kr. Himmelfart.

Derudover holder vi lukket 2. pinsedag d. 24. maj.

LANDSSEKRETARIATETS kurser og konferencer - 2021

På grund af corona-situationen planlægges kurser og konferencer løbende, således at de kan afholdes jf. myndighedernes anvisninger.

Følg med på llo.dk.

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10 · email: llo@llo.dk

Telefontid: Mandag - torsdag kl. 10-15 og fredag kl. 10-12

www.llo.dk

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

LANDSSEKRETARIATET OG CORONA

På grund af den aktuelle corona-situation er det fortsat ikke muligt at møde personligt op på Landssekretariatet, men telefonerne er fortsat åbne (se ovenstående). Da vores medarbejdere p.t. arbejder hjemmefra beder vi om forståelse for, at der kan forekomme ventetid ifm. løsning af et givent problem.

Landssekretariatet opdaterer løbende hjemmesiden www.llo.dk med oplysninger om ændringer i forbindelse med Corona.

SOMMERFERIELUKKET

Landssekretariatet holder sommerferielukket fra og med mandag den 19. juli 2021 til og med fredag den 30. juli 2021 (uge 29 og 30).

LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebookgruppe: LLO Lejernes Landsorganisation Danmark eller Twitter: @LejernesLO, 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

Michael Mathiasen foran fogedretten i Sønderborg, der begik fejl på fejl. Nu har trompetisten i Sønderjyllands Symfoniorkester købt eget hus i Augustenborg. (Foto: Patricio Soto).

Af hjertet tak

Hvordan en simpel tilbagebetaling kom til at strække sig over to et halvt år. Og hvordan fogedretten i Sønderborg flere gange måtte rette sig selv, fik gjort 21.000 kr. til 3.000 kr. og slet ikke mente, at sagen kunne behandles.

Michael Mathiasen i Augustenborg skulle bare fraflytte et lejet hus og have sit depositum tilbage fra udlejeren. Men hvad han i stedet kom til at opleve, havde han ikke i sin vildeste fantasi forestillet sig. De efterfølgende to et halvt år gik med mere end 30 henvendelser på mail og telefon til fogedretten og fejl på fejl i Sønderborg Ret. "Nej direkte brølere", siger James Arbøl, der er LLO-formand i Horsens, og som hjalp Michael igennem systemet og sammen med sin jurist, Thomas Steensen, kørte sagen for ham.

Michael Mathiasen fik omsider sine penge og det hele endte godt. I dag siger han: "Jeg havde efterhånden helt opgivet tanken om, at det ville ende godt. Af hjertet tak".

Intet svar fra udlejer

Sagen startede, da Michael Mathiasen i maj 2018 henvendte sig til LLO og bad om hjælp til tilbagebetaling af sit depositum på 18.000 kr. efter sin fraflytning fra lejemålet Stavensbølgade 48 i Augustenborg. Han var flyttet to måneder tidligere. LLO rettede henvendelse

til udlejeren, der boede i Grønland, men fik intet svar. Så blev sagen indbragt for Sønderborg Kommunes huslejenævn. Nævnet besluttede, at udlejeren skulle tilbagebetale det indbetalte depositum, men intet skete. Derfor fremsendte LLO i to omgange krav til udlejeren med frist for betaling af beløbet.

En molbohistorie fra Sønderjylland

Da udlejeren fortsat ikke reagerede, blev sagen indbragt for fogedretten i Sønderborg med betalingskrav, hvilket blev meddelt til udlejeren, som imidlertid stadig ikke reagerede. Herefter startede den gentagne fejlagtige behandling i fogedretten. LLO har nøje nedskrevet hændelsesforløbet og kommunikationen med fogedretten i Sønderborg. Vi undskylder overfor læserne, hvis det hele opfattes som en molbohistorie fra Sønderjylland i stedet for rettidig omhu ved en retsinstans i region Syd.

Afvisning på afvisning...

Fogedretten i Sønderborg meddelte LLO, at

sagsfremstillingen var utilstrækkelig. LLO protesterede. Retsassistenten beklagede og var nu enig i, at anmodningen opfyldte lovens vilkår! Syv uger senere afviste fogedretten pludselig at behandle sagen med henvisning til, at udlejeren boede i Grønland.

LLO gjorde opmærksom på, at betalingskravet godt kunne forkyndes i Grønland, og derfor kunne sagen sagtens gennemføres ved fogedretten i Sønderborg. En retsassistent meddelte derefter, at en af rettens jurister havde besluttet at genoptage og behandle sagen, men at LLO skulle sende betalingskravet igen. Yderligere tre uger gik. Så afviste fogedretten påny at behandle sagen – nu igen med henvisning til, at reglerne ikke gælder for Grønland, hvor udlejeren boede. En efterfølgende telefonsamtale resulterede i, at LLO Horsens igen blev bedt om at fremsende sagen med en redegørelse.

Kovending

LLO bad fogedretten om at genoptage sagen. Det ændrede dog intet. Fogedrettens dommer-

X-ORD

fuldmægtig fastholdt afvisningen med den tidligere begrundelse om Grønland.

Det ville LLO Horsens kære til landsretten, og så skiftede fogedretten igen mening og meddelte, at den havde accepteret at genoptage sagen, selv om udlejereren boede i Grønland. LLO Horsens skulle igen sende betalingskravet til retten og indbetale retsafgiften.

Endelig blev betalingskravet forkyndt for udlejereren. Han havde ikke nogen indsigelser, og sagen blev sendt til inddrivelse ved fogedretten i Nuuk i Grønland.

21.000 kr. blev til 3.000 kr.

Men dermed var det ikke slut med de bureaukratiske fejl i Sønderborg. LLO ringede i marts 2020 til fogedretten i Nuuk for at få en status på sagen.

Det viste sig – efter at LLO havde fået aktindsigt i korrespondancen - at fogedretten i Sønderborg fejlagtigt havde skrevet, at sagen angik et krav på 3.000 kr. – og ikke de 21.000 kr., som lejeren vitterligt havde til gode i henhold til huslejenævnets afgørelse.

Så forfra igen: Fogedretten i Nuuk måtte returnere sagen til fogedretten i Sønderborg, som så måtte sende betalingskravet til forkyndelse hos udlejereren igen, nu med det korrekte beløb.

Tiden gik

Udlejeren gjorde ikke indsigelse mod kravet på de 21.000 kr., og derfor blev sagen igen sendt til inddrivelse ved fogedretten i Nuuk.

Det var igen blevet vinter, og udlejereren mødte nu op til et retsmøde i Nuuk. Her ville fogedretten gøre udlæg i udlejerens bil, men han sagde, at han godt ville betale. Det gjorde han, og beløbet på 21,700 kr (depositum plus retsafgift) blev indbetalt på LLO Horsens' konto og kunne derefter udbetales til Michael Mathiasen.

"Den bedste nyhed"

James Arbøl ser sagen som et eksempel på, "hvordan en ellers simpel fraflytningssag, som vi behandler mange af i løbet af et år, kan udvikle sig til et langstrakt og kompliceret forløb." Han siger: "Lige denne sag har desværre også givet borgerens og vi andres tro på retssystemet ridser i lakken". Forløbet har krævet en del energi og arbejdskraft på kontoret. Men resultatet og den efterfølgende takke-mail fra Michael Mathiasen løftede humøret på LLO-kontoret i Horsens. Den lød:

"Først og fremmest tusind tusind tak for din indsats i hele denne sag. Du har simpelthen gjort det helt fantastisk. At modtage din mail i dag (om resultatet. red.) har godt nok været den bedste nyhed, jeg har fået i lang tid".

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

AKTUELT STIK	TROSKAB	KASSE	ØL-TYPE	TON	PULSARE SPORTS-ANLÆG	AKTUEL INDSATS
STORM-FUGL						
ROLIG				MAD-DING STOF		1
KØRE-BANE BILLEDE	6		LAND SKØJTE-BANE			
HOL-LAND		PIGE			TIME	STEDORD
TYSK ÆG		SVOVL RET-NING		DRIKKE KRYB-DYR		
ØDE-LAGT		2	KØKKEN-GREJ			FLUOR IRRITERE
RET-NING SPIST			BO-MÆRKE SALG			
		FJER-KRÆ TONE			3	
SVE-RIGE	TIL-HÆNGER				NEON REX	
POR-TUGAL	OFFEN-SIV FUGL					5
STONE		STED-ORD RØDVIN	4		OM-DØMME ARBEJDE	
SMER-TENDE				EGO		
DANSK SØHELT				ILT VOKAL		GRAM STATER
TIME ALENE	500 FORKØ-LELSE		FRUGT TONE			
	7			PIGE	JORDLAG GRÆS-GANG	
SMITTE-TAL				8		
MOMENT		NORGE	SLUT-NING TON			
REPE-TERE						RIIS -21

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 1/2021"

Christian Hansen, Kirkebjerg Allé 103, 2. th., 2605 Brøndby
LLO kvitterer med 3 flasker vin.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 11/8 2021.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:



Kate Nielsen: "Jeg sagde til mig selv: "Jeg tror ikke på det, før jeg ser pengene!"



Før kostede lejligheden 10.000 pr. måned. Nu koster den 3.900.

Lejer fik 239.000 kr tilbage

En dag i marts gik der 239.253,40 kr. ind på Kate Niensens konto. Den næsten kvarte mio. kr. var fra hendes udlejer i ejendommen på Christianshavn i København, Akelius Kanalhuset ApS. Hun hastede til tasterne og skrev en glad takkemail til jurist i LLO Hovedstaden, Katrine Sparrewath Nielsen, der havde kørt hendes sag.

I mailen skrev hun: "Jeg er helt overvældet over afgørelsen og naturligvis meget glad". Kate føjede til, at "sagen er særdeles relevant for mange lejere i moderniserede lejligheder" og derfor fortjener at blive omtalt i Vi Lejere.

Ikke "gennemgribende forbedret"

Selv flyttede hun ind i lejligheden Ovengaden oven Vandet i sommeren 2018, men har ellers boet på den anden side af gården i samme ejendom siden 1965. For de 75 kvm. - fordelt på to værelser - betalte hun en månedlig husleje på 10.000 kr. pr. måned excl. 700 kr. i a/c varme. Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er "gennemgriben-

de forbedret og lejet ud efter boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2". Dette kræver imidlertid, at der til moderniseringen i 2011 skulle være anvendt et kvm.-beløb, der svarer til 154.000 kr. incl. moms. Men det holdt ikke, viste det sig.

Utilstrækkelig dokumentation

Kate Nielsen fik hjælp i LLO Hovedstaden til at klage over huslejens størrelse og den anvendte paragraf 5.stk. 2. I LLO indbragte man sagen for huslejenævnet i København. Nævnet fastslår i sin afgørelse, at udlejer ikke har kunnet dokumentere de udgifter til modernisering, som loven kræver, men selv har opgjort beløbet til 118.000 kr. Akelius har heller ikke kunnet dokumentere beløbet afholdt i en efterfølgende modernisering i 2018. Udlejerens advokat mente - i klar modstrid med lovens krav - at billedokumentation var nok!

Lavere husleje i al fremtid

Huslejenævnet afgjorde, at lejligheden ikke kunne lejes ud på såkaldt paragraf

5.stk.2-vilkår, men i stedet på vilkårene i boligreguleringslovens paragraf 5, stk.1. Med andre ord: en væsentlig lavere husleje. Akelius har ikke anket sagen. Kate Nielsen har fået 239.000 kr. efterbetalt i for meget betalt månedlig leje og betaler i dag små 3.900 kr. pr. måned plus forbrug. Hun skal ganske vist nu betale 109.000 kr. tilbage til kommunen i boligtilskud. Men med i regnstykket hører naturligvis den værdi, som den lavere husleje har for hende i al fremtid.

"Det havde jeg aldrig regnet med. Jeg sagde til mig selv: "Jeg tror ikke på det, før jeg ser pengene!"

"De går til kanten"

Diektør Claus Højte, LLO Hovedstaden, siger om sagen:

"Som udlejer er Akelius ikke samme type som Blackstone, men de går til kanten af lovgivningen for at få lejen så højt op som muligt. Sagen viser, at selv om man bor til leje hos en seriøs udlejer, så skal man få tjekket, om huslejen er for høj".