

VILEJERE | 03

AUGUST 2015

www.lejerneslo.dk

NY LEJELOV:

**MERE TRYGHED OG
TUSINDVIS AF
KRONER
AT SPARE**

Fik 1,2 mio. kr.
for at flytte

Bestem selv
din husleje

LLO skal have to
nye næstformænd



Lejernes folketingsvalg

UMIDDELBART EFTER at *Helle Thorning-Schmidt* havde udskrevet folketingsvalget før sommerferien, skrev LLO til samtlige partier i Folketinget for at spørge, om de ville garantere, at de ville opretholde lejereguleringen efter valget. Vi fik svar fra fem partier: Venstre, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten, som med forskellige ord svarede, at de garanterede, at der ikke ville blive rørt ved huslejerreguleringen i den forestående folketingsperiode.

Svarene viste, hvor centralt det er lykkedes LLO at få placeret retten til en betalelig bolig. Umiddelbart efter valget trådte den nye lejelov i kraft. Dermed kan vi i LLO tillade os at notere en sejr. Ikke en gigant-sejr, men ikke desto mindre en sejr, for bag den nye lejelov står et bredt folketing, spændende fra højre til venstre i folketingssalen.

Desværre medførte valget den 18. juni, at vi måtte sige farvel til Boligministeriet, der nu er helt nedlagt og spredt ud på en række ministerier. Det er virkelig ærgerligt, for dermed er vi i umiddelbar fare for at miste det brede blik på boligpolitikken og dermed muligheden for gennem en sammenhængende indsats at opsamle og raffinere viden om de danske boliger.

Og skulle nogen være i tvivl, så forsvinder behovet ikke bare fordi ministeriet gør. Der er og vil stadig fremover være behov for både det brede blik og de for gode og betalelige boliger. Sommerens pressemæssige fokus på manglen på boliger, ventelister og behov for studieboliger viser med al tydelighed, at der fortsat ligger en stor og vigtig opgave for den hovedansvarlige minister, *Inger Støjberg*, som vi byder velkommen til den boligpolitiske arena. Vi ser frem til at kunne agere som konstruktiv både med- og modspiller i tiden, der kommer.

For valget har ikke afskaffet LLO! Vi skal nok holde fokus, og vi vil i den kommende folketingsperiode gøre, hvad vi kan for at holde politikerne til ilden i forhold til den boligpolitiske dagsorden.

Folketingsvalget indvarsler nye tider med både goddag og farvel til Folketinget for en række politikere, vi har samarbejdet med: Den nu tidligere boligminister *Carsten Hansen*, den nu tidligere boligpolitiske ordfører fra SF, *Eigil Andersen*, den radikale og nu tidligere boligordfører, *Liv Holm Andersen*, og ligele-



Ministeriet er nedlagt, men behovet forsvinder ikke, skriver LLO's landsformand i denne leder. Hun lover, at LLO vil holde politikerne til ilden.

des boligordføreren fra Enhedslisten, *Lars Dohn*. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke dem for et godt samarbejde. Og måske især takke dem for deres arbejde med den nye lejelov.

Men når nogen forsvinder, kommer der nye til og vi skal byde velkommen til *Naser Khader* fra de konservative, *Marcus Knuth* fra Venstre, *Søren Egge Rasmussen* fra Enhedslisten, *Lotte Rod* fra de radikale, *Jacob Mark* fra SF og endelig *Roger Matthisen* fra Alternativet. LLO siger tillykke og velkommen til som boligpolitisk ordfører. I LLO glæder vi os til samarbejdet med dem og hele det nye folketing.

Se også artiklen på næste side.

Velkommen til kongres i LLO

ENDNU EN KONGRESPERIODE i LLO nærmer sig sin afslutning. I oktober samles 100 delegerede fra hele landet til kongres på Hotel Opus i Horsens for at afstikke de boligpolitiske og organisatoriske retningslinjer for de kommende tre år. Vi skal have nyt arbejds- og principprogram og vi skal tage stilling til et forslag om servicemål, herunder et medlemsregistreringssystem. Herudover foreslår hovedbestyrelsen, at vi skal vælge to nye

næstformænd og på denne måde styrke det organisatoriske arbejde i Lejernes LO.

Sammen kan vi se tilbage på tre begivenhedsrige og travle år med medlemsfremgang over hele linjen og med en ny lejelov som prikken over i'et.

Begge dele stiller nye krav til den organisatoriske indsats.

Vi har haft både kommunalvalg og folketingsvalg, siden vi mødtes sidst til kon-

gres i 2012. Og der er vist ikke megen tvivl om, at vi inden næste kongres skal have endnu et folketingsvalg foruden kommunalvalget i 2017, der allerede ligger fast. Som altid vil LLO lade sin stemme høre: lejernes stemme. Politikere kommer og går, men LLO består! Det vil vi også manifestere i den daglige, boligpolitiske hverdags-debat.

Velkommen til kongressen 2015.



Køb til et stemmested på Østerbro i København. På landsplan nåede stemmedeltagelsen op på 85,8 pct mod 89,0 pct. i 2011. Hele København (og Østerbro) stemte igen rødt. Billedet er allerede historisk. Manu Sareen er ikke længere politiker og Helle Thorning-Schmidt er ikke længere statsminister og partiforstand.

Seks nye bolig-ordførere i Folketinget

Fire af dem er nyvalgte folketingsmedlemmer. Det selvstændige ministerium for by, bolig og landdistrikter er nedlagt. I rød blok har nu kun socialdemokraternes ordfører erfaring med boligpolitik.

MINISTEREN FOR DET HELE og to boligordførere faldt ved valget 18.juni. To andre boligordførere genopstillede ikke til Folketinget. Men fire ordførere blev genvalgt og tre af dem fortsætter som boligordfører for deres respektive partier. Med endnu et parti i Folketinget, nemlig Alternativet, betyder det, at det nye folketing har fået seks nye boligordførere, hvoraf de fire er nyvalgte medlemmer af tinget. Hertil kommer, at statsminister Lars Løkke Rasmussen aflivede ministeriet for by, bolig og landdistrikter og flyttede boligområdet ind under andre ministerier, da han 28/6 dannede sin nye smalle Venstre-regering.

Tilsammen betyder det, at det boligpolitiske

”landskab” ser helt anderledes ud på Christiansborg efter valget, hvor der nu er 9 partier.

De nye

I SF opnåede den boligpolitiske ordfører Eigil Andersen ikke genvalg. Han erstattes af den unge, nyvalgte Jacob Mark. Heller ikke den radikale Liv Holm Andersen opnåede genvalg. Hun erstattes som ordfører af Lotte Rod.

Enhedslistens Lars Dohn genopstillede ikke. I stedet har Enhedslisten udpeget den nyvalgte Søren Egge som ny boligpolitisk ordfører. Den konservative Charlotte Dyremose genopstillede heller ikke. Som ny by-og boligordfører har

Folketingets mindste parti udpeget Naser Khader.

Folketingets nyeste parti, Alternativet, har udpeget Roger Matthisen som boligordfører. Han er – som sit parti – ligeledes ny på tinge.

Fire ordførere blev genvalgt – tre fortsætter

Socialdemokraten Jan Johansen var af mange spået til at ligge på vippen, men fik et flot valg på Fyn og er genvalgt som ordfører. Han bliver dermed den eneste ordfører i rød blok med erfaring i boligpolitik.

Jan Johansens partifælle og LLO-medlem hos socialdemokraterne, Mette Reissmann, blev genvalgt i København. Derimod nedlægges ▶

► Folketingets By-og Boligudvalg, hvor hun var formand. Arbejdet rykkes over til Udlændinge-, integrations- og Boligudvalget. Et andet LLO-medlem i Folketinget, Enhedslistens *Christian Juhl*, blev ligeledes genvalgt og skal også fremover varetage tunge ordførerskaber som udviklingsordfører og arbejdsmiljøordfører.

I Venstre sikrede den hidtidige boligordfører *Louise Schack Elholm* sig genvalg på Sjælland trods generel stor tilbagegang for Venstre. Hun fortsætter dog ikke som boligordfører, men erstattes af den nyvalgte *Marcus Knuth*. Derimod fortsætter *Karina Adsbøl*, Dansk Folkeparti, der fik et sikkert valg i Sydjylland og *Ole Birk Olesen* fra Liberal Alliance. Både Adsbøl og Birk Olesen øgede deres personlige stemmetal stærkt.

Boligområdet splittet op

Den tidligere boligminister *Carsten Hansen* måtte omvendt indkassere et voldsomt dyk i sit personlige stemmetal og opnåede ikke genvalg på Fyn. Han - og hans regering - fik en

varm hilsen fra LLO's landsformand *Helene Toxværd*, der glæder sig til at se ham igen i Folketinget efter næste valg og takkede ham for hans "politiske svendestykke" - den ny lejelov.

Hun beklager samtidig dybt, at ministeriet for by, bolig og landdistrikter er nedlagt.

De fleste af ministeriets arbejdsområder flyttes til Erhvervs- og Vækstministeriet under *Troels Lund Poulsen* som minister. Han får også ansvaret for planloven, som regeringen vil liberalisere og give kommunerne større spillerum med. Almene boliger, studie- og ungdomsboliger, privat udlejning og byfornyelse flyttes til *Inger Støjbergs* nyoprettede Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium, hvor boligerne bliver tredje ben. Atter andre arbejdsområder som f.eks. BBR-loven flyttes til *Karsten Lauritzens* skatteministerium. LLO's landsformand får altså tre ministre at kommunikere med fremover: Inger Støjberg, Troels Lund Poulsen og Karsten Lauritzen.

V og DF garanterede: Ro om huslejen

FORUD FOR FOLKETINGSVALGET den 18. juni lykkedes det Lejernes LO at få en garanti fra både Venstre, socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om, at de ikke ville sætte huslejen fri, hvis de fik muligheden herfor efter valget.

Landsformand *Helene Toxværd* skrev først til de to statsministerkandidater:

"Dit parti har givet boligejerne en klokkeklar garanti, - der bliver ikke rørt ved boligbeskatningen frem til 2020!. Vil du som tidligere skriftligt garantere, at dit parti i næste valgperiode ikke ændrer lejelovene og huslejereguleringen sådan, at lejen stiger for bestående lejemål eller ved genudlejning?"

"Ikke Venstres politik"

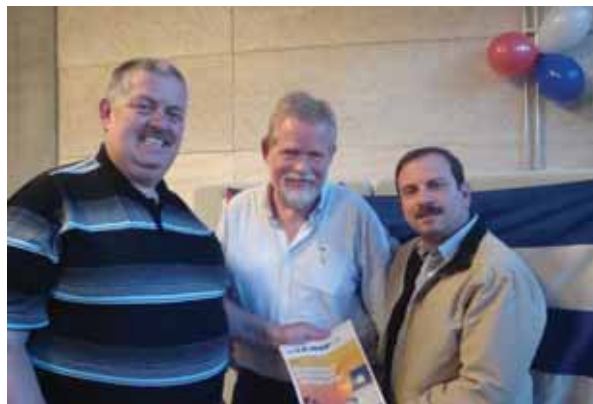
De to statsministerkandidater *Lars Løkke Rasmussen* og *Helle Thorning-Schmidt* bekræftede lynhurtigt og de øvrige partier fulgte efter.

Venstres partisekretær citerede Lars Løkke i en mail af 12. juni 2015:

"Det er ikke Venstres politik at sætte huslejefastsættelsen fri. Jeg skrev faktisk selv til Lejernes Landsorganisation (LLO) i sidste valgkamp og gjorde det meget klart, at hvis jeg blev genvalgt, så kunne lejerne - ligesom alle andre danskere - føle sig trygge ved de vilkår, der gælder. Det gør jeg gerne igen. Venstre har ingen planer om at ændre ved dansk lejevlovgivning så huslejen sættes fri".

Socialdemokraterne svarede: "Socialdemokraterne vil ikke pille ved huslejereguleringen, som nogle borgerlige politikere flirter med. Hvis huslejereguleringen fjernes, risikerer 350.000 private udlejningsboliger at få en huslestigning på 50 procent i gennemsnit. Der skal derfor ikke pilles ved huslejereguleringen. Vi ønsker tryghed for lejerne".

LANDET RUNDT



Gensyn med en folkehelt

DE HELT STORE SMIL var fremme en onsdag aften sidst i april, da formanden for Lejernes LO, region Syd, *Jan Holm Jensen*, atter mødte en af de fem cubanske nationalhelte - kaldet "de 5" - denne gang i København. Først møde mellem Jan Holm og *Fernando González* fandt sted i Cuba i december 2014, da regionsformanden var med en arbejdsbrigade på Cuba. Under opholdet blev de sidste tre af "de 5" løsladt fra lange fængselsophold i USA. Et nyt, forsonligt kapitel i de to nabolandes forhold var ved at blive skrevet og stemningen på Cuba var euforisk. Fernando sad fængslet i 16 år for spionage og var blevet løsladt nogle måneder før de sidste tre landsmænd. En aften kom han til arbejdsbrigadens lejr og talte på vegne af alle fem.

I april blev Fernando inviteret til Danmark og Jan Holm deltog i et festmøde, arrangeret af Dansk-Cubansk Forening, DKP, KP, KPID og en række fagforeninger. Han forærede Fernando González et eksemplar af Vi Lejere, hvor "de 5's" løsladelse og Cubas situation med USA-embargo var beskrevet. På billedet ses Jan Holm til venstre. I midten folketingsmedlem for Enhedslisten, *Christian Juhl*, som ved valget i juni blev genvalgt til endnu en periode. Han var en af aftenens talere. Til højre Fernando, hvis ansigt i dag er kendt af alle cubanere.

KJH

REGION SYD:

Ny kasserer

LLO I REGION SYD har på sin generalforsamling valgt ny kasserer. *Jens Walther Kyhn*, Esbjerg, afløser *Gitte Larsen*, Horsens. Hun fortsætter dog i bestyrelsen. Hertil nyvalgte *Torben Justesen*. Øvrige valg var genvalg.

Formanden, *Jan Holm*, Horsens, kunne glæde sig over medlemsfremgang i de fleste afdelinger og et nyåbnet kontor i Odense, hvor medlemstallet er i stærk fremgang.

KJH

GLOSTRUP:

Lejerne betalte brandvæsenets garage-varme

LEJERNE I EN EJENDOMMEN ved Brandstationen 2 i Glostrup kunne ikke forstå, at de pludselig fik voldsomme varmeefterregninger ind af døren. En af lejerne havde f.eks. et påstået forbrug, der svarer til 30.000 kr. for en lejlighed på 70 kvm. Det svarer til 2.500 kr. pr. måned, sommer og vinter.

Lejerne gik til LLO, der fik udvirket, at ejendommen administrator blev pålagt at gennemføre en undersøgelse af varmeanlægget. Teknologisk Institut gennemførte undersøgelsen og konstaterede, at der var fejl i anlægget og at en radiator, der stod i en garage, som brandvæsenet benytter, ikke var registreret og derfor ikke indgik i regnskabet. Disse usikkerheder ved regnskabet medførte, at alle lejerne fik deres efterbetaling tilbage. Det drejer sig om 43.000 kr. tilsammen. I samme ejendom protesterede lejeren imod udgiften til vicevært i forbindelse med en omkostningsbestemt lejestigning. Der havde ikke i flere år været en vicevært på ejendommen! Beløbet blev derfor i Huslejenævnet nedsat til det mindst mulige. Lejestigningen blev dermed 15.000 kr. mindre.



Lejerne i den røde murstensejendom bag brandstationen i Glostrup betalte for varmen i en garage, som brandvæsenet benytter. De blev også opkrævet husleje for en vicevært, selvom der ikke havde været en vicevært på ejendommen i flere år.

Stor udskiftning

Formanden for LLO i Glostrup, *Annette Sønderby Jensen*, fortalte om begge episoder på generalforsamlingen. Det fremgik endvidere af beretningen, at medlemmerne først og fremmest henvender sig med spørgsmål om ind- og udflytning, vedligeholdelse, forbedring af det lejede og fugt- og skimmelsvampeproblemer. Men også problemer omkring tidsbegrænsede lejemål, lejens størrelse i småhuse, lejestigninger efter det omkostningsbestemte princip, varmeregnskaber, husordensproblemer, opsigelser og genhusning er hyp-

pige i det samlede antal henvendelser, der i 2014 androg 225.

Medlemstallet er nogenlunde uforandret 325, hvoraf 110 er enkeltmedlemmer. Men udskiftningen er stor, både på grund af dødsfald og tidsbegrænsede lejemål.

Generalforsamlingen forkastede et forslag om at hæve indmeldelsesgebyret fra 350 kr. til 500 kr. fra 2016. Det skete med den snævrere tænelige margin, nemlig én stemme.

Til bestyrelsen genvalgte *Søren Thomsen* som kasserer. Endvidere genvalgte *Teddy Lauridsen*, mens *Else Larsen* genvalgte som suppleant. KJH

NÆSTVED:

Ny formand og ny bestyrelse

LEJERNES LO I NÆSTVED har fået ny formand og ny bestyrelse og ser nu fremad efter en tid med interne gnidninger. I sommerens løb er lokalerne blevet nyindrettet og der er anskaffet nye møbler.

Den ny formand, *Maria Sønder*, siger, at der nu er sammensat en ny bestyrelse, "der har et godt samarbejde og arbejder for at forbedre Næstved afdelingen og for at medlemmerne får en bedre og hurtigere sagsbehandling".

Kontoret er åbent for personlig henvendelse tirsdag 10-14, onsdag 10-12 og torsdag 14-18, hvor en sagsbehandler er tilstede, enten *Jan Grabas* eller *Pelle Roesen*.

Den nye bestyrelse består nu af: *Maria Sønder* – formand, *Marianne Berg* – kasserer, *Jan Grabas*, *Pia Kjær Damgaard*, *Niels Olsen* og *Jan Pol-las* - 1. suppleant.

HORSENS:

Udlejer med humor

UDLEJERE MED HUMOR er sjældne – i hvert fald når de er i kontakt med LLO. Men formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, fik sig et godt grin en dag i maj, da der i posten lå et brev fra en udlejer, der var blevet vred på en sagbehandler i hans afdeling. Sagsbehandleren havde skrevet til udlejeren om et pengekrav i forbindelse med en fraflytning.

Udlejeren, *Per Jepsen*, Vejle, svarede med at sende en faktura, hvorpå der stod: "Deres skrivelse er ren chikane, Varenummer 0011, 1. stk forulempelsesgebyr 500 kr. Betalingsbetingelser: Netto kontant".

Et kontonummer var også opgivet. Arbøl betalte dog ikke "regningen", men han hæftede sig ved, at den trods alt var uden moms.

KJH

KJH

RANDERS:

Først med digitalt klagesystem

HVIS MAN SOM LEJER eller udlejer ønsker at indgive en klage til beboer- eller huslejenævnene i Randers Kommune, så bliver det fremover både lettere og mere overskueligt. Et nyt digitalt system betyder nemlig, at klagen kan oprettes via en webbaseret løsning og følges hele vejen igennem sagsforløbet af alle involverede parter.

Systemet blev taget i brug i juni. Det hedder EG On Klagenævn og sørger for, at alle nødvendige oplysninger bliver lagt ind i systemet, når klagen oprettes. På den måde skal der ikke længere

bruges tid på at behandle sager med mangelfulde informationer. Det nyudviklede system er webbaseret, hvilket betyder, at alle sagens parter kan få adgang til alle oplysninger i sagen hvor som helst og når som helst, blot de er online. "I denne type sager er der mange partshøringer og megen korrespondance frem og tilbage, og systemet kan håndtere alle aspekter af sagsbehandlingen," fortæller sektionsleder *Lillian Klemmensen* i Randers Kommune. Hun tilføjer, at der også er tænkt på brugervenligheden i systemet.

ODENSE:

"Deres indbo destrueres"

ODENSE KOMMUNE har en vision med et slogan, der hedder "at lege er at leve". Kommunen forklarer det bl.a. sådan her: "Vi vil øge børns og voksnes mulighed for udfoldelse i livet. Vi udviser udstrakt socialt ansvar. Vi passer på hinanden og vores miljø".

Det er åbenbart ikke en vision, man kender til ved Fogedretten i Odense. En kvindelig lejer fik i foråret et meget bastant brev om, at hun skulle sættes ud af sin lejlighed i Bjørnevangelen, fordi hun angiveligt ikke havde betalt sin husleje til tiden til Ejendomsselskabet Vangen A/S. Lejeren blev "indkaldt" til at være tilstede på sin egen bopæl og fik i brevet at vide: "Ovennævnte dato må De for-

vente at blive sat ud af Deres lejemål". Og så kom der en meget lidt mild tilføjelse: "Opmærksomheden henledes på, at Deres indbo destrueres, medmindre det har auktionsværdi".

Det har fået direktøren for LLOH, *Claus Højte* op af stolen. "Fynboer har ellers ord for at være milde. Men loven og dens udøvere anerkender ikke kommunens fine visioner. I stedet banker lovgivningen og den måde, Fogedretten og politiet udøver den på, ethvert håb ud af folk, der er kommet i klemme med en betaling", siger Claus Højte. Han tilføjer, at myndighederne også afliver husdry.

KjH

SLAGELSE:

Kontingentforhøjelse

LEJERNES LO, Vestsjællands afdeling, måtte på sin generalforsamling i foråret bede LLO i regionen om at forhøje kontingentet for enkeltmedlemskab til 700 kr. for det første halve år og 350 kr. for det efterfølgende halve år. Kollektive medlemskaber foresloges fastsat til 320 kr. årligt.

Forhøjelsen er nødvendiggjort af et underskud, som formanden, *Hans J. Andersen*, primært tilskrev administrationen i LLO Næstved. Formanden glædede sig samtidig over, at kontoret i Holbæk stadig opretholdes.

Alle valg til bestyrelsen var genvalg.

KjH

SILKEBORG:

Systematisk brug af Facebook

DE FLESTE SAGER i Silkeborg Lejerforening drejer sig om fraflytning og huslejens størrelse. Men formanden, *Bente Lomborg*, kunne på generalforsamlingen i foråret fortælle, at der kommer flere og flere sager vedr. indeklimaet. Når det drejer sig om huslejens størrelse, så har Silkeborg Lejerforening et ekstra problem ved behandlingen af sager i Boligretten, nemlig at den mangler sammenlignelige huslejer i kommunen. Derudover er sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet stadig meget lang – næsten 3/4 år. Der er dog på det seneste tilført nævnet nye ressourcer.

Lejerforeningen har gennemført fuld implementering af online adgang til Edb-systemet og bruger mere og mere Facebook systematisk for at engagere medlemmerne. Det forløbne år bød på en mindre tilbagegang i medlemstallet. Bente Lomborg tilskrev problemet en kombination af en lidt svagere tilstrømning af nye medlemmer samt det kroniske problem med gentegningsgraden blandt de nytilkomne medlemmer.

Alle valg var genvalg, og generalforsamlingen vedtog i enighed at fastsætte et uændret kontingent for 2015.

KjH

REGION SYD/VESTSJÆLLAND

Stærkt pres

LEJERNES LO I REGION Syd/Vestsjælland og Lolland-Falster holdt i juni generalforsamling i Slagelse. Formanden, *Jørgen Sonne*, oplyste i sin beretning, at der er stærkt pres på sagsbehandlingen og ventetid. En ny jurist, *Pelle Rosen*, er tiltrådt og kører alle sager fra Næstved afdeling. De øvrige sagsbehandlere, *Maria Berth* og *Jan Grabas*, har også rigeligt at gøre.

Til LLOs hovedbestyrelse valgtes *Jørgen Sonne* og *Hans J. Andersen* med henholdsvis *Svend Erik Pedersen* og *Maria Sønder* som deres personlige suppleanter. Generalforsamlingen vedtog at udvide bestyrelsen fra 7 til 10 medlemmer. Den samlede regionsbestyrelse ser efter generalforsamlingen således ud: *Jørgen Sonne*, Slagelse, formand, *Poul-Erik Jensen*, Slagelse, *Hans J. Andersen*, Slagelse, *Svend-Erik Pedersen*, Slagelse, *Maria Sønder*, Næstved, *Marianne Berg*, Næstved, *Nils E. Olsen*, Næstved, *Pia Kjær Damgaard*, Næstved, *Vagner Christensen*, Nykøbing F. og *Henning Jægerstrøm*, Nykøbing F. *Jan Grabas*, Næstved, er suppleant.

KjH



Hovedbestyrelsen besluttede på sit møde på Bornholm i juni, at LLO fremover skal ledes af formanden og to næstformænd mod hidtil én.

Lejernes LO skal have to nye næstformænd

LLO's hidtidige formand og næstformand. Nu har Poul Erik Jensen bebudet, at han træder tilbage. Helene Toxværd genopstiller som formand.

LEJERNES LO STYRKER sin landsledelse. Hvis det står til en enig hovedbestyrelse, skal LLO efter kongressen i oktober have ikke én, men to næstformænd. Samtidig ligger det fast, at begge skal nyvælges. Den hidtidige næstformand, *Poul Erik Jensen*, har nemlig meddelt, at han ikke genopstiller efter 6 år på posten.

Det gør til gengæld landsformand *Helene Toxværd*, der første gang blev valgt på kongressen i 2009 og enstemmigt genvalgt i 2012.

Politisk og organisatorisk næstformand

Med hovedbestyrelsens enstemmige indstilling til kongressen om to næstformænd fulgte en skitse til de to kommende næstformænds arbejdsområder. Den ene bliver politisk næstformand og får boligpolitikken under sig sammen med landsformanden. Han/hun skal også lave politiske oplæg til hovedbestyrelsen og forretningsudvalget og varetage de internationale kontakter. Derudover være sekundær økonomiansvarlig.

Den anden næstformand får først og fremmest organisatorisk og administrativt ansvar, herunder kontakten til regioner og lokalfor-



eninger/afdelinger. Endvidere det primære ansvar for økonomien, kursusplanlægning samt personaleledelsen i landssekretariatet.

Lokalforening eller afdeling?

Kongressen afvikles i dagene 30.oktober - 1. november og holdes – som i 2012 – på Hotel

Opus i Horsens med ca. 100 delegerede fra hele landet. Kongressen skal vedtage et nyt arbejds- og principprogram og tage stilling til et forslag om servicemål, herunder et medlemsregistreringssystem. Under lovforslag skal kongressen beslutte, om det i lovene skal hedde "lokalforeninger" i stedet for – som hidtil – "afdelinger".

TIDSBEGRÆNSEDE LEJEaftALER

Det er lovligt at lave aftale om tidsbegrænsning. Men udlejer skal have en rimelig grund. Og den behøver ikke være oplyst i lejeaftalen.



Af Tine Storvang,
Jurist ved Lejernes
LO's kontor
i Aarhus.

ET IKKE UANSEELIGT ANTAL af de lejeaftaler der indgås, indeholder et vilkår om tidsbegrænsning. Brug af tidsbegrænsningsvilkår sker overvejende i udlejers interesse, men hvor en lejer ikke behøver at have en særlig grund til at ønske et vilkår om tidsbegrænsning, så gør det modsatte sig gældende for en udlejer – udlejer skal ifølge lejeloven kunne bevise en anerkendelsesværdig grund til sit ønske. Det bunder i, at lejeloven bygger på et almindeligt princip om uopsigelighed, og den beskyttelse af lejer må ikke udvandes ved, at en udlejer uden rimelig grund notorisk og serielt benytter tidsbegrænsningsvilkår, således at det stedsevarende er usikkert, om lejer kan beholde sin bolig.

Det er altså efter omstændighederne lovligt at aftale, at en lejekontrakt kun gælder for en begrænset periode – det er forudsat i lejeloven § 80.

Hvad er en rimelig grund?

Lovens formulering er, at tidsbegrænsningen skal være "tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold". Man vurderer udlejers forhold på det tidspunkt, hvor aftalens indgås. Det er ikke et lovkrav, at udlejers grund er oplyst i lejeaftalen, eller at lejer på anden måde er gjort bekendt hermed, men anfægter lejer tidsbegrænsningsvilkåret, så må udlejer bevise, at vilkåret henset til udlejers forhold på aftaletidspunktet var rimeligt.

De grunde, som rimeliggør udlejning på tidsbegrænsningsvilkår, må ikke forveksles med de lovlige opsigelsesgrunde. Ved vurderingen af, om et tidsbegrænsningsvilkår er rimeligt, så tages der som sagt udgangspunkt i de helt konkrete forhold hos udlejer. Loven giver sig ikke i kast med at opliste specifikke situationer, hvor tidsbegrænset aftale kan indgås.

Det er ikke en rimelig grund, at udlejer ønsker at se lejer an i en periode. Og professionelle udlejere, som driver virksomhed med udlejning af flere boliger, vil normalt ikke kunne påvise en rimelig grund.

Det vil som udgangspunkt være enkeltudlejeren, som udlejer f.eks. et parcelhus eller en ejerlejlighed, der kan bevise en rimelig grund. Eksempelvis at udlejer er udstationeret eller blot ude at rejse og ønsker at vende tilbage til boligen, og efter omstændighederne at udlejer senere påtænker at sælge boligen.

Der huserer en forkert opfattelse af, at en udlejer kan udleje tidsbegrænset i en karensperiode på 2 år, hvor lejer ikke kan

anfægte vilkåret – og at det først er ved forlængelse af aftalen, at kravet om en rimelig grund træder i kraft. Det er ikke tilfældet – den rimelige grund skal være til stede ved den første aftales indgåelse.

Aftalens tidsmæssige udstrækning og forlængelser

Der kan aftales en tidsbegrænset lejeperiode af både kort og lang varighed – der findes ikke et minimum eller et maksimum for aftalens tidsmæssige udstrækning. Det er en ikke sjælden fejlantagelse, at det ikke er lovligt at forlænge en tidsbegrænset lejeaftale for endnu en tidsbegrænset periode, og at forlængelse derfor automatisk skulle bevirke, at tidsbegrænsningsvilkåret bliver ugyldigt. Det er ikke tilfældet – afgørende er, om udlejer på det tidspunkt, hvor aftalen forlænges, igen kan påvise en rimelig grund.

Vær opmærksom på om aftalen kan opsiges

For de fleste lejere vil det synes at være en selvfølgelighed, at en boliglejeaftale altid kan opsiges. Udgangspunktet er imidlertid det modsatte, hvis der er tale om en tidsbegrænset lejeaftale: aftalen kan ikke opsiges i lejeperioden. Omvendt hvis det samtidig er aftalt, at lejer kan opsiges – så kan lejer frigøre sig fra kontrakten i tidsbegrænsningsperioden. Den lejer, der ikke har adgang til at opsiges en tidsbegrænset lejeaftale, hæfter for lejebetalingen, men kan naturligvis ikke tvinges til at blive boende, og udlejer har da også pligt til at begrænse lejers tab ved at forsøge at finde en ny lejer. I områder med høj efterspørgsel efter lejeboliger af den pågældende type bør det ikke volde problemer. En tidsbegrænset lejeaftale, der ikke opsiges i lejeperioden, ophører automatisk pr. udløbstidspunktet uden opsigelse, og udlejer har vel at mærke ikke pligt til at minde lejer om, at aftalen ophører.

Hvis lejer ikke flytter

Hvis lejer ikke af den ene eller anden årsag fraflytter pr. udløbstidspunktet, så har udlejer en reaktionsforpligtelse – den indebærer, at er udlejer bekendt med, at lejer ikke er fraflyttet, så skal

8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Af Jakob Møldrup-Lakjer



Af Bente Kristensen



Kathrin Siim



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

TEGNING: JETTE SVANE

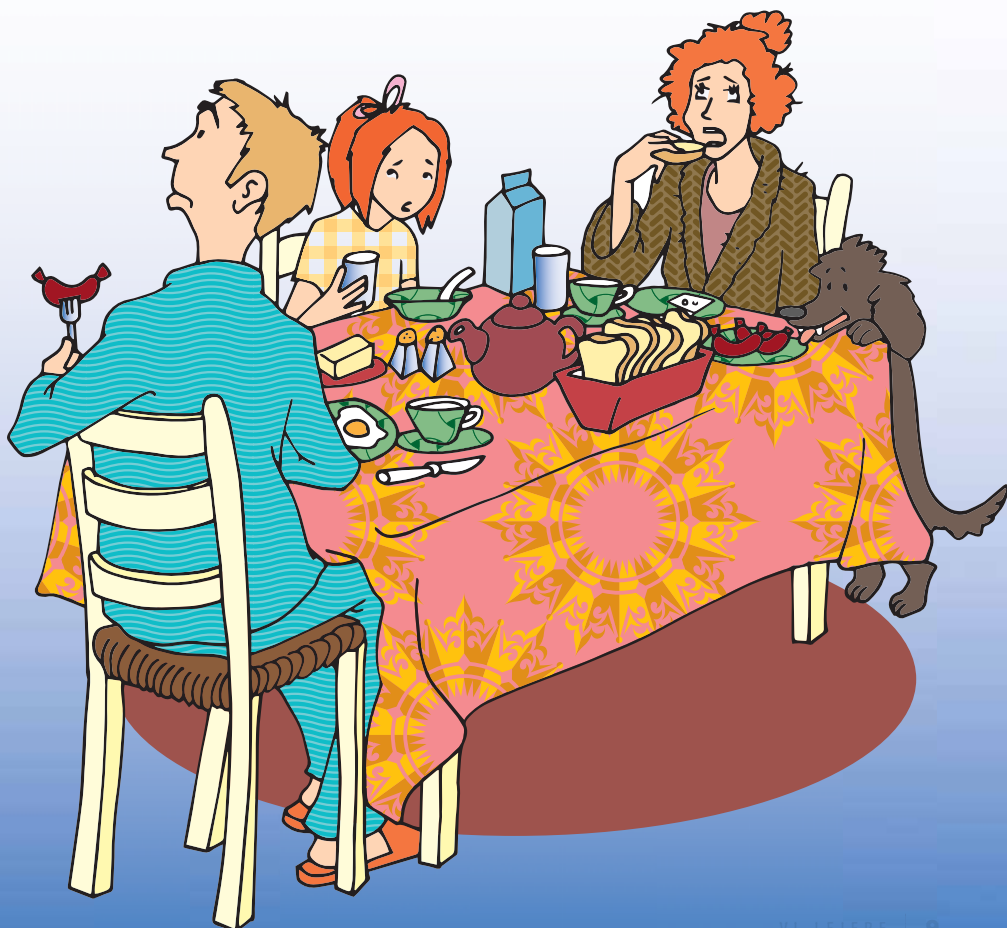
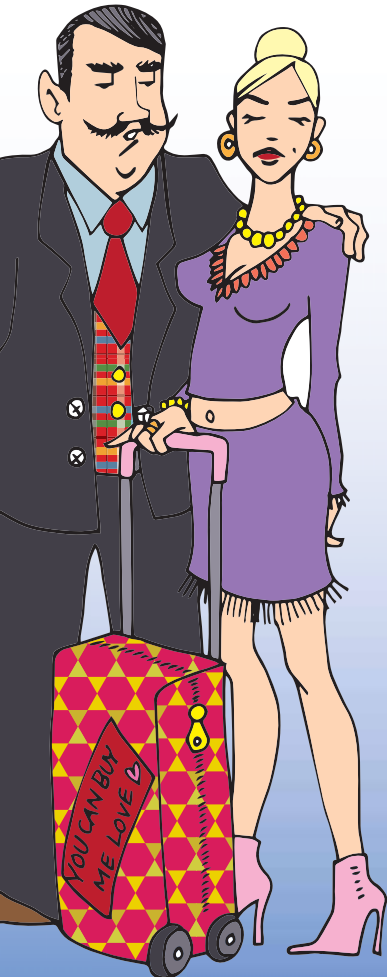
udlejer inden 1 måned efter aftalens ophør opfordre lejer til at flytte. Gør udlejer ikke det, da fortsætter lejeaftalen som hidtil – blot uden tidsbegrænsningsvilkår. Udlejers passivitet får altså i denne situation den virkning, at lejer kan blive boende på almindelige opsigelsesvilkår.

Anfægtelse af tidsbegrænsningsvilkår – vent ikke for længe

Bor lejer i en større ejendom i en kommune, hvor boligreguleringsloven er gældende, og er de for lejer aftalte vilkår – herunder tidsbegrænsningsvilkåret – på aftaletidspunktet efter en

..... samlet bedømmelse mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for de andre lejere i ejendommen, så kan Huslejenævnet i nogle tilfælde tilsidesætte vilkåret.

I øvrigt er det Boligretten, som er kompetent til at tage stilling til, om tidsbegrænsningsvilkår er rimelige, henset til udlejers forhold. Vil en lejer anfægte vilkåret, så bør lejer ikke vente for længe. Venter lejer til kort før udløbstidspunktet, så er der risiko for, at domstolen statuerer passivitet i tilfælde, hvor tidsbegrænsningen ellers kunne være blevet tilsidesat.



En ny tendens breder sig i Danmarks storbyer. Lejere, der bor i attraktive lejligheder og er beskyttet af lejeloven, tilbydes hundredtusindvis af kr. for at flytte. Derefter kan udlejeren modernisere lejligheden og leje den ud til det dobbelte eller tredobbelte pr. måned fremfor at vente på, at lejeren dør eller selv flytter.

1,2 MIO. KR. FOR

Lejere af attraktive lejligheder i storbyerne tilbydes hundredtusindvis af kroner for at flytte. En enkelt lejer fik i juni 1,2 mio. kr. i godtgørelse.

I TAKT MED PRISERNES himmelflugt på lejligheder i storbyerne, breder en ny tendens sig. Den går ud på, at lejere, der bor i attraktive lejligheder på en principielt uopsigelig kontrakt i privatejede lejemål, tilbydes hundredtusindvis af kroner for at flytte. Derefter kan udlejeren modernisere lejligheden og leje den ud til det dobbelte eller tredobbelte pr. måned fremfor at vente på, at lejeren dør eller selv flytter. I juni fik en 73-årig kvindelig beboer i en lejlighed i København – med LLOs mellemkomst – således 1,2 mio. kr. for at flytte.

”Det er det første eksempel på over 1 mio. kr. i godtgørelse, som Lejernes LO har kendskab til”, siger Lejernes LOs landsformand, *Helene Toxværd*. (Se artiklen på næste side).

Også mindre beløb

Et andet sted i byen fik en ung kvinde ligeledes i juni 410.000 kr. for at forlade den lejlighed, hun var lejer af i Københavns Indre By.

To dage før juleaften 2013 fik en 26-årig tandlægestuderende i Aarhus – ligeledes med LLOs hjælp – 150.000 kr. for at flytte fra sin billige, men nedslidte lejlighed i en byejendom, der netop var blevet opkøbt af to bankrådgivere.

Men mindre beløb er også i spil. En 19-årig dreng blev opsagt fra barndommens gård-lejlighed tæt på Hovedbanegården i København, da moderen døde af kræft. Da

han (og LLO) gjorde indsigelse mod ophævelsen af lejemålet, blev han stævnet ved Boligretten af udlejeren. Drengen indgik siden et forlig om frivillig fraflytning og fik nogle og 20.000 kr. med sig.

Skattefrit

De store beløb for at flytte hænger sammen med ekstremt høje priser på velbeliggende lejligheder i storbyerne og den gevinst, ejeren øjner ved modernisering og genudlejning. På denne måde slipper han af med en lejer, der ellers er beskyttet mod opsigelse af en velfungerende og effektiv lejelov. Og lejeren får penge på kontoen, hun ikke i sin vildeste fantasi havde drømt om – endda skattefrit.

Vil være anonyme

Men samtidig med de mange penge på kontoen opstår ofte et ønske om at være anonym. Bevæggrundene varierer fra lejer til lejer, men et fællestræk går igen: lejerne ønsker ikke, at familie, venner og bekendte skal kende deres nye beholdning på bankkontoen.

I de tre eksempler på disse sider har de to førstnævnte lejere ønsket total anonymitet. De er naturligvis alle redaktionen bekendt. I eksemplet med den unge kvinde, der med hjælp fra LLO fik 410.000 kr., indgik den pågældende lejer efterfølgende en aftale om udlejers advokat om, at ingen af parterne udtalte sig om sagen.



Det stod der intet om i forliget, og LLO blev ikke inddraget i denne ”tilføjelse” til aftalen.

Samme tendens ved forsikringskader

Tendensen til ikke at fortælle om sin sag kender man også i fagbevægelsen. Mange fagforbund fører sagen for medlemmer, der kommer ud for arbejdsulykker eller rammes af arbejdsrelaterede hjerneska-der. Efterfølgende udbetales der ofte meget store erstatninger, som modtagerne altså ikke ønsker at give fagfæller og offentligheden kendskab til.

AT FLYTTE



Fik 1,2 mio. kr. men er ikke glad

I 50 ÅR HAR EN 73-ÅRIG kvinde og hendes nu afdøde mand tilsammen boet i en 123 kvadratmeter stor 2.sals-lejlighed i København. Huslejen for de 4 ½ værelser var i sommer 6.500 kr., incl. forbrug.

Her havde kvinden, der ønsker at være anonym, regnet med at skulle bo livet ud. Men sådan blev det ikke. I stedet har hun nu fået sat 1,2 mio. kr. ind på sin konto. Trods de mange penge er hun ikke glad. "Det er ikke nogen solstrålehistorie. Jeg ville allerhelst være blevet boende, men så ikke anden udvej", siger hun til Vi Lejere, mens hun skænker kaffen op i den højloftede stue med det flotte stuk.

Hun lever af sin folkepension, men blev pludselig hvirvlet ind i realiteterne på hovedstadens boligmarked med mange penge og høje profiler. Et profitmarked, som hun ikke kendte meget til og som hun heller ikke mente, angik hende.

Sidste lejer ud af 9

"Pludselig en dag meldte administratoren sin ankomst. Jeg er den sidste lejer ud af 9. Nu skulle lejligheden sælges. Salgsprisen blev vurderet til 4,8 mio. kr., hvis lejligheden var tom og 3 mio. kr. med en uopsigelig lejer – altså mig. Jeg blev så tilbudt enten at købe til 3,6 mio. kr. eller flytte frivilligt mod en godtgørelse på ►

▷ 1,2 mio. kr. Jeg var ikke interesseret i nogen af delene, men ville helst bare blive boende, som jeg altid havde gjort. Men LLO opridsede et realistisk scenarie. Jeg kunne risikere, at en "Karl Smart" købte lejligheden og ville gøre livet surt for mig. Måske ville han modernisere køkkenet og bad og så kræve store lejeforhøjelser. Der ville være håndværkere i tide og utide. Jeg valgte herefter at forsøge at finde en andelsbolig, og det lykkedes. Jeg har i det hele taget været meget glad for hjælpen fra Kurt", (*Kurt Jeppesen - Medlemsrådgiver i LLOH.red.*).

Bedste tilbud nogensinde

Kurt Jeppesen fortæller, at han sikrede sig, at lejereren ikke skulle betale for istandsættelse overhovedet ved fraflytningen. Det var ikke nogen svær sag, idet der stod mere end 100.000 kr. på den indvendige vedligeholdelseskonto for lejligheden. Inden hun henvendte sig til Lejernes LO, havde hun været hos en advokat, der havde sagt, at det var det bedste tilbud, han nogensinde havde set af denne karakter.

"Jeg så ikke anden udvej end at flytte. Men det sker altså ikke med glæde", siger hun.

Fik 410.000 kr. og holder mund

En ung kvinde fik i juni 410.000 kr. i compensation for at flytte ud af en meget stor lejlighed i Københavns indre by. I aftalen slap hun samtidig for at betale leje og varme de sidste tre måneder før fraflytningen den 1. juli. Hun ønsker hverken at udtale sig om sagen eller lejlighedens adresse nævnt, idet hun efterfølgende har indgået en separat aftale med udlejers advokat om, at ingen af parterne udtaler sig om sagen.

Direktør *Claus Højte*, LLO i Hovedstaden, glæder sig på kvindens vegne over, at sagen er afsluttet til hendes tilfredshed. "Det er da et pænt beløb at få ud af sit medlemskab af LLO", siger han.

Fik 150.000 kr. og er tilfreds

Christiana Rasmussen i Aarhus er kommet videre i sit liv med en kompensation på 150.000 kr. for at flytte. Oveni fik hun sit depositum på ca. 6.000 kr. tilbage og en varmeregning på 4.000 kr. blev fratrukket. Hun var tandlægestuderende og på SU, da hun i 2013 fik varsel om en husleje-forhøjelse fra 1.800 kr. incl. vand til små 3.000 kr. plus forbrug. Kort efter fulgte et nyt brev fra udlejerne om, at der skulle iværksættes en gennemgribende renovering af byhuset i Bülowsgade og at huslejen herefter ville være 11.290 kr. plus forbrug. I mellemtiden havde Christianas sag været i Huslejenævnet, der sagde god for de 3.000 kr. Huslejen på 11.290 kr. blev også behandlet i Huslejenævnet og nedsat en smule i en ny afgørelse. Med andre ord en tredobling. Men beløbet var helt uoverskueligt for en tandlægestuderende på SU. Hun gik til LLO, der hjalp med rådgivning og mægling og fik sat processen i stå. Senere fulgte forliget og kompensationen på 150.000 kr., som lejereren selv havde regnet sig frem til ved at gange antallet af måneder i den resterende studietid med forskellen på hendes nuværende husleje og den, hun forventede at skulle betale for en tilsvarende bolig. Til Vi Lejere sagde hun i nr. 1/2014, at hun både var glad og tilfreds med forliget.

BREVKASSE HVAD NU LLO?



Man har ret til at skifte sit køkken ud, men det er altid en god ide at få udlejers accept. (Arkivfoto)

Må jeg skifte mit køkken?

Kære LLO!

Mit spørgsmål går på, om jeg har ret til at skifte køkkenet i den lejlighed, jeg bor i og hvis ja, hvilke krav udlejer så kan stille.

- Har jeg fx ret til selv at sætte køkkenet op eller skal arbejdet udføres af håndværker?

- Har jeg ret til at installere opvaske/vaskemaskine?

På forhånd tak for hjælpen.

Venlig hilsen
S. Jensen

Svar:

Som udgangspunkt har man som lejer ret til at udføre arbejder i sit lejemål.

Udskiftning af køkken vil være en af de muligheder.

Det er dog altid en god ide at få udlejers accept eller i hvert fald kunne dokumentere, at han er blevet oplyst om det ønskede. Udlejer kan også kræve at få oplyst hvilket køkken, man agter at opsætte.

Det er altid en forudsætning, at alt udføres håndværksmæssigt korrekt.

Med hensyn til de hårde hvidevarer er det nødvendigt at spørge udlejer. Udlejer kan sige nej, hvis det kan dokumenteres, at afløbsforhold og lignende ikke kan bære sådanne installationer.

Venlig hilsen
Bente Kristensen,
cand.jur., medlemsrådgiver

TEMA: DINE NYE RETTIGHEDER SOM LEJER

NY LEJELOV

MERE
TRYGHED
OG TUSINDVIS
AF KR. AT
SPARE



8 SIDER TEMA ▶

KÆRE LEJER

Den 1. juli 2015 trådte en række vigtige ændringer af lejelovene i den privatejede udlejningssektor i kraft. Lejelovsændringerne har været undervejs under skiftende regeringer siden 2005. I foråret 2015 lykkedes det et bredt flertal

i Folketinget bestående af regeringen (socialdemokraterne og Det Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten at blive enige om ændring af lejelovene.

Disse temasider fra Lejernes LO er en kort vejledning til de nye regler. Uanset om du skal leje en lejlighed, er uenig med din udlejer eller er valgt til beboerrepræsentationen i ejendommen, så har de nye regler stor betydning for dig.

NYE REGLER, NÅR DU FLYT OG NÅR DU SKAL FRAFLYT

NÅR DU FLYTTER IND

Som noget nyt er lejeloven ændret, så udlejer skal afholde et indflytnings-syn, hvor eventuelle mangler ved lejemålets stand skal gennemgås. Dette gælder for alle lejeaftaler indgået efter d. 1. juli 2015. Disse nye regler gælder, hvis du lejer af en udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Indflytningssynet skal ske "i forbindelse med indflytningen" og det er udlejer, der skal indkalde dig til syn. Der er ikke i loven fastsat en frist for, hvornår udlejer skal indkalde til indflytningssyn.

Ved synet skal din udlejer udlevere en rapport til dig over eventuelle indflytningsmangler. Du kan vælge at kvittere for modtagelsen af rapporten. Hvis du ikke er til stede ved indflytningssynet, eller du nægter at kvittere for modtagelse af rapporten, så skal udlejer inden 14 dage efter synet fremsende rapporten til dig.

Rapporten er udlejerens opfattelse af lejemålet tilstand. Du behøver ikke at være enig med udlejer. Når du kvitterer for modtagelsen, skriver du ikke under på rapportens indhold, men du bekræfter at have modtaget den. Det kan dog ske, at udlejer blander de to ting sammen. Hvis du ikke er enig eller er usikker på, hvad rapporten betyder, så lad være med at skrive under og kontakt LLO.

Hvis udlejer ikke overholder kravet om indkaldelse til synet eller undlader at udfærdige en indflytningsrapport, så kan udlejer ikke kræve istandsættelse ved fraflytning bortset af egentlige skader, som lejer har forårsaget i lejeperioden. Dette medfører, at lejer kun er ansvarlig for "misligholdelse" af lejemålet. Misligholdelse omfatter fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, men ikke almindelig slid og ælde. Hvis du er i tvivl om, hvorvidt et forhold er misligholdelse, så henvend dig hos LLO.

Selv om der er kommet nye regler om indflytningsrapporter, er det meget vigtigt, at du altid laver din egen mangelliste, hvor du nøje beskriver de fejl og mangler, lejemålet har ved indflytning. Mangler der en rosette eller en dør mellem to værelser? Er der en plet på gulvet? Er vægge, lofter, paneler, radiatorer i alle rum nymalede, eller er de slidte? Mangellisten skal du sende til udlejer, sådan at han har den senest 14 dage efter, at du har fået nøglerne til lejemålet udleveret. Du skal kunne bevise, at udlejer har modtaget den. Laver du ingen indflytningsmangelliste, kan du risikere, at



udlejer kræver, at du betaler for udbedring af manglerne ved fraflytning.

Din mangelliste er helt uafhængig af udlejerens indflytningsrapport. Mangellisten er dit bevis for hvilken stand lejemålet havde ved indflytning og så er den samtidig en liste over de ting, du vil/kan kræve bliver lavet i stand. Hvis du ikke gør opmærksom på en mangel i lejemålet inden for 14-dagesfristen, kan du ikke krav på, at udlejer afhjælper manglen. Det gælder selvfølgelig ikke skjulte mangler.

Hvis du ikke er enig i udlejerens indflytningsrapport, er din vurdering af lejemålet sikret ved, at du sender din udlejer din egen mangelliste. Er der forskel mellem din opfattelse og udlejerens opfattelse, så henvend dig til LLO. Vi kan hjælpe dig med at få rettet indflytningsrapporten og om nødvendigt få huslejenævnet til at afgøre, hvem der har ret.

Hvis du er i tvivl om dine rettigheder, så kontakt din lokale LLO-afdeling. De nye regler findes desuden på LLO's hjemmeside.

Venlig hilsen
Helene Toxværd, formand for Lejernes LO



TER IND TE DIN BOLIG

Efter de nye regler skal udlejeren holde fraflytningssyn med lejereren senest 2 uger fra, at han bliver bekendt med lejers fraflytning. Du er først fraflyttet, når du har afleveret nøglerne.

Få derfor en kvittering for aflevering af nøgler, eller send dem anbefalet. Husk samtidig at oplyse din nye adresse.

Lejeren skal skriftligt indkaldes til fraflytningssynet med mindst 1 uges varsel. Dette kan dog fraviges ved aftale, men kun hvis lejemålet er opsagt eller ophævet af udlejeren. Det er således ikke muligt at aftale dette på forhånd f.eks. i lejekontrakten.

Udlejeren udarbejder og udleverer på synet en fraflytningsrapport. Hvis du ikke er til stede, eller ikke vil skrive under på rapporten, så skal udlejeren fremsende rapporten senest 2 uger efter synet.

Overholder udlejeren ikke disse frister, kan han ikke stille krav.

Rapporten er udlejerens opfattelse af lejemålet tilstand. Du behøver ikke at være enig med udlejer. Når du kvitterer for modtagelsen, skriver du ikke under på rapportens indhold, men du bekræfter at have modtaget den. Det kan dog være at udlejer blander de to ting sammen. Hvis du ikke er enig, eller usikker på hvad rapporten betyder, så lad være med at skrive under, og kontakt LLO.

Hvis du ikke er enig i udlejerens fraflytningsrapport, skal du eller udlejer indbringe uenigheden for huslejenævnet. Kontakt LLO, så kan vi fortælle dig, hvordan du gør.

NÅR DU FRAFLYTTET – TVUNGENT FRAFLYTNINGSSYN

De nye regler om fraflytninger gælder kun for de lejere, der lejer en lejlighed af en udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed. Efter loven gælder de nye regler for alle fraflytninger foretaget fra d. 1. juli 2015 eller derefter. Det er dog uklart i hvilket omfang de nye regler griber ind i de særlige aftaler, der kan være i lejekontaktens § 11. Har du ingen lejekontrakt, gælder de nye regler altid.

AFTALER OM NYISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING:

Alle lejeaftaler indgået efter d. 1. juli 2015 er omfattet af de nye regler om istandsættelse ved fraflytning. Ældre lejekontrakter er ikke omfattet. At et lejemål ifølge de gamle lejekontrakter skulle afleveres "nyistandsat" betød, at alle malbare flader skulle afleveres nymalet og at gulvene skal være nylakerede.

Med de nye regler kan din udlejer ikke kræve total nyistandsættelse, men kun "nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern« (paneler, døre, radiatorer), samt mellemslibning og lakering af gulve". Det skal forstås sådan, at udlejer kan kræve, at lejemålet afleveres vel vedligeholdt. Udlejeren kan kun kræve vedligeholdelse i det omfang, det er "påkrævet". Hvis der er tvivl om, hvorvidt noget er påkrævet, kan huslejenævnet afgøre det.

Udlejeren kan aldrig kræve, at du afleverer lejemålet i bedre stand, end du overtog det. Derfor er din mangelliste (som du skal lave ved indflytning) meget vigtig. Almindeligt slid og ælde kan udlejeren heller ikke kræve, at du udbedrer.

Hvis du lejer en lejlighed i en ejendom, der har mere end 6 beboelseslejligheder, og ejendommen ligger i en såkaldt reguleret kommune, kan du ikke blive pålagt at foretage anden vedligeholdelse end den indvendige vedligeholdelse af lejemålet (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulv), hvis du indgår lejeaftale efter 1/7 2015. Der er dog en undtagelse for lejemål med haver. Her kan det aftales, at lejer skal vedligeholde haven. I ejendomme med mindre end 7 lejemål kan det fortsat aftales, at lejer foretager andet end den indvendige vedligeholdelse.

TIL DIG SOM SOM BEBOER

I ejendomme med mere end 6 lejemål (større udlejningsejendomme) har lejerne ret til på et beboermøde at vælge en beboerrepræsentation. Det giver lejerne en række rettigheder og indsigt, man ikke har som enkeltlejer. Beboerrepræsentationen består af tre personer.

Den nye lejelov giver på nogle punkter beboerrepræsentationen flere rettigheder, på andre områder mister beboerrepræsentationen rettigheder. Lejernes LO afholder hvert år mange kurser for beboerrepræsentationerne. Vi råder derfor beboerrepræsentanterne til at tilmelde sig kurserne og dermed få et godt kendskab til ændringerne i lejelovene. Nedenstående gennemgang er kun "toppen af isbjerget".

OBLIGATORISKE VEDLIGEHOLDELSPLANER I STØRRE UDLEJNINGSEJENDOMME

Hvert år indbetaler lejerne ifølge boligreguleringslovens § 18 og 18b via huslejen i storhuse i gennemsnit 149 kr. pr. kvm. boligareal i ejendommen til vedligeholdelse af ejendommen (2014-beløb). Cirka halvdelen skal udlejer indbetale til Grundejernes Investeringsfond. Lejerne eller beboerrepræsentationen kan altid finde en oversigt over udlejerens indbetalinger og regnskab for udbetalingerne til udlejer på fondens hjemmeside www.GI.dk. Udlejerens regnskab skal indsendes til GI senest inden 6 måneder efter udgangen af det år, som regnskabet vedrører. Hvis du ønsker at kontrollere enkelte poster på regnskabet, fx ved at se bilag, skal du efter den nye lejelov rette henvendelse til huslejenævnet, som så vil hjælpe dig med at få de nødvendige oplysninger.

I den nye lejelov er det nu præciseret, at udlejer skal vedligeholde ejendommen uanset om der er penge på ejendommens vedligeholdelseskonti. Det gælder også selv om saldoen på kontiene bliver negative, fordi udlejer har haft vedligeholdelsesudgifter, der overstiger lejernes indbetalinger til kontiene.

Din udlejer skal efter den nye lejelov hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. (første gang 1. juli 2016). Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejer indkalde beboerrepræsentationen til et orienterende møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen. Planen skal ikke godkendes af lejerne, og lejer skal bede udlejer om planen for at få den.

Udlejer skal redegøre for alle de planlagte større vedligeholdelsesarbejder, det kan være udvendige som indvendige i lejemålene, f.eks. udskiftning af faldstammer mv.

Din udlejer mister retten til at opkræve beløb efter § 18 og 18 b, hvis han ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Det gælder

ER VALGT REPRÆSENTANT



imidlertid kun, hvis lejerne eller beboerrepræsentationen har indbragt en sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb, førend han har udarbejdet en vedligeholdelsesplan og udleveret den til lejerne.

Twister om hvorvidt der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan eller ej, skal afgøres af huslejenævnet. Nævnet kan tage stilling til, om der foreligger en vedligeholdelsesplan. Nævnet skal ikke godkende eller tage stilling til indholdet af vedligeholdelsesplanen.

NYE REGLER FOR VARSLING AF STIGNING I DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJE – EJENDOMME MED MERE END 6 BOLIGER

I disse ejendomme kan udlejeren som hidtil varsle en lejeforhøjelse, hvis omkostningerne ved at drive ejendommen overstiger lejeindtægterne. Denne regel bruges særligt af udlejere af ejendomme med mange lejemål. Selve varslingsprocessen er blevet forenklet, jf. nedenfor.

Der er herudover blevet indført en ny bestemmelse, der giver udlejere af større ejendomme lov til i stedet at regulere huslejen efter den almindelige prisudvikling (efter nettoprisindekset) i 2 år ad gangen. Så skal lejen atter beregnes med udgangspunkt i udlejers driftsomkostninger. Du skal være opmærksom på, at hvis udlejeren herefter vil have lejeforhøjelse, skal udlejeren varsle efter omkostningerne ved at benytte den ”almindelige” varslingsprocedure.

Det er kun en del af driftsudgifterne, der kan kræves reguleret med nettoprisindekset. Udlejeren kan ikke foretage indeksregulering af det afkast, som lejerne betaler til udlejer eller af skatterne og afgifterne. Heller ikke de forbedringsforhøjelser, som lejerne betaler for forbedringer indvendigt i lejemålet eller udvendigt på ejendommen, kan kræves indekseret.

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJEFORHØJELSE I EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATION. FORVARSLING AF BEBOERREPRÆSENTATIONEN OG INTET KRAV OM BUDGETMØDE

Med den nye lejelov er det bestemt, at udlejeren senest 7 dage før varslingen af lejeforhøjelse til lejerne skal sende kopi af varslingen til beboerrepræsentationen i ejendommen.

Varslingen til lejerne og kopien til beboerrepræsentationen skal indeholde oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen ugyldig, og udlejeren kan ikke opkræve lejestigningen.

Beboerrepræsentationen kan inden 3 uger efter modtagelsen af forvarslingen fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen skal fremsende en skriftlig redegørelse og supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Det kan for eksempel være dokumentation for udgiften til vicevært og renholdelse. Denne mulighed for indsigt i ejendommens omkostninger har lejerne kun, hvis de har valgt en beboerrepræsentation.

NY 60 KRONERS REGEL I STØRRE UDLEJNINGSEJENDOMME – FORHØRING AF BEBOERREPRÆSENTATIONEN

Efter 1. januar 2016 skal udlejeren ved gennemførelse af større forbedringsarbejder, hvor lejeforhøjelsen sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. kvm. bruttoetaageareal (2015-niveau) indkalde beboerrepræsentationen til et møde, samt senest 2 uger før mødet tilsende skriftligt materiale herom. På mødet drøftes udbudsmaterialet og der skal gives et overslag over forbedringsforhøjelsen.



NYE REGLER FOR OPSIGELSE AF LEJERE

AF ANDELSLEJLIGHEDER, EJERLEJLIGHEDER OG ENFAMILIEHUSE

Hvis du lejer en bolig, der har status som ejerlejlighed eller parcelhus, og boligen er ejet af en ejer, der kun udlejer denne bolig, skal du være opmærksom på, at der i lejeloven nu er indført en lettere adgang til at opsigte dig.

Den nye opsigelsesmulighed gælder kun for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015. Det er en betingelse, at boligen er en udlejet andels- eller ejerbolig, udlejeren skal have ejet boligen

på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og udlejeren må ikke eje andre udlejede ejer- eller andelsboliger på tidspunktet for opsigelse, hvor udlejeren selv skal benytte det lejede

Hvis alle disse krav er opfyldt, kan boligen opsiges med 1 års varsel, men kun med en skriftlig opsigelse, der overholder lejelovens krav.

De hidtidige regler om opsigelse gælder stadigvæk. Forskellen på de nye og de eksisterende

regler er, at det ikke længere skal vurderes, om opsigelsen er "rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold" efter de nye regler.

Det er også stadigvæk sådan, at hvis lejemålet er en udlejet ejerlejlighed/parcelhus/andelsbolig, og lejemålet er begrænset til en bestemt periode, skal det udtrykkeligt aftales i lejekontrakten, hvis udlejeren (eller lejer) skal kunne opsigte, så længe lejemålet løber.

ANDRE VIGTIGE NYE REGLER

MULIGHED FOR PÅBUD AF VEDLIGEHOVELSE I UREGULEREDE KOMMUNER

Det er som noget nyt nu muligt for huslejenævnene at pålægge udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler også i de forholdsvis få kommuner, der har vedtaget, at boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. 19 kommuner ud af Danmarks 98 kommuner har vedtaget, at boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. Se listen på LLO's hjemmeside www.lejerneslo.dk.

STRAFFEN FOR DUSØR SKÆRPES

Straffen for at modtage dusør skærpes. Det er forbudt at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejeforhold. En udlejer må således ikke modtage penge eller tjenester som betaling for at indgå en lejeaftale. Dette kaldes dusør og kan udløse en bøde til udlejer. Lejeren bliver ikke straffet for at have betalt dusør.

NETTOPRISREGULERING I STEDET FOR TRAPPELEJEAFTALER

Udlejer må ikke længere lave de såkaldte "trappelejeklausuler". En lovlig trappelejeklausul er en aftale i lejekontaktens § 11 om, at lejen stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Lejeaftaler indgået d. 1. juli 2015 og fremover må ikke indeholde en sådan aftale. Aftaler om trappeleje, der er indgået før 1. juli 2015, gælder dog stadig.

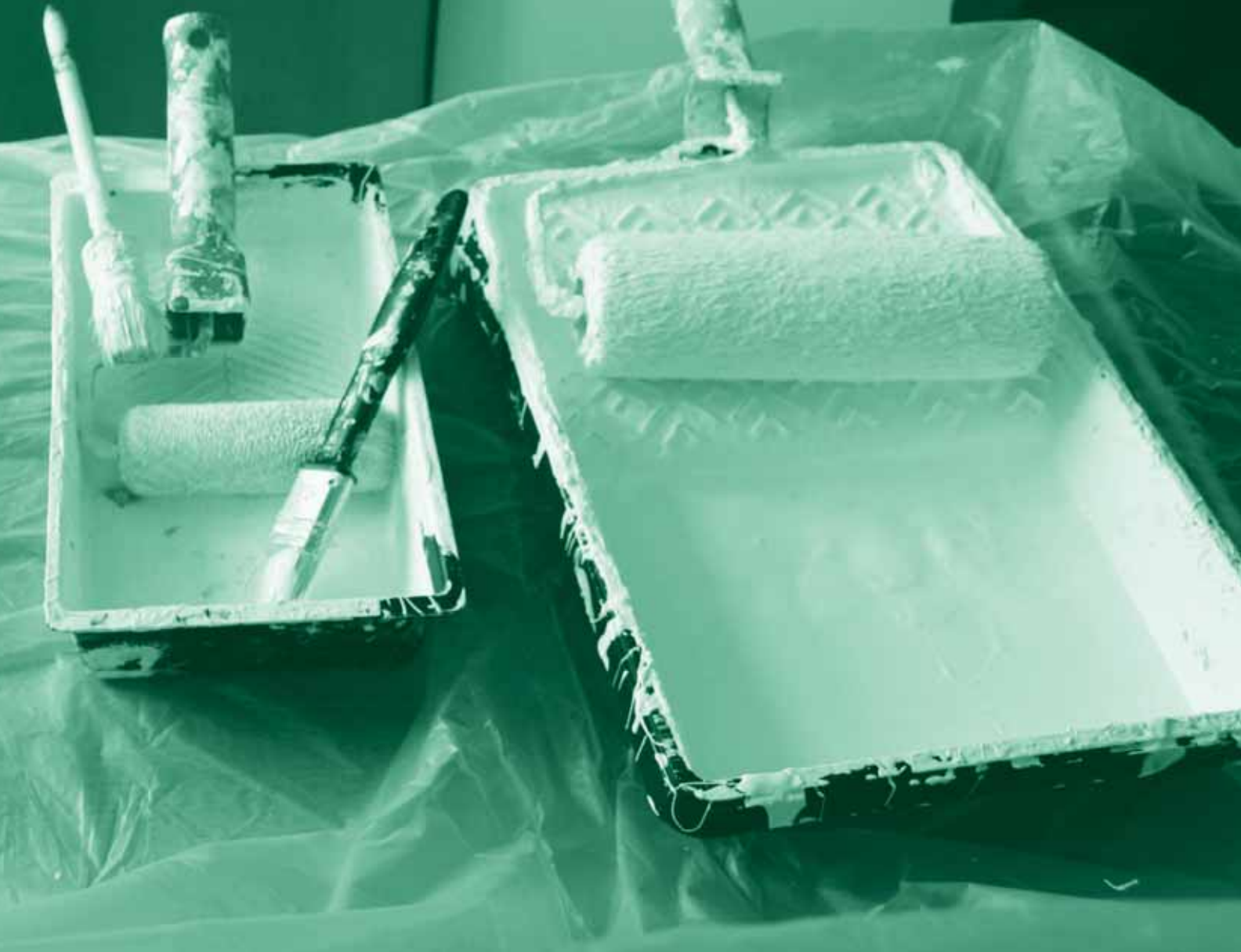
Ændringerne betyder, at udlejere fremover kan lave aftaler om, at lejen skal reguleres efter stigninger i nettoprisindekset.

NYE GEBYRREGLER FOR AFGØRELSE AF EN TVIST MELLEM LEJER OG UDLEJER

Med den nye lejelov hæves gebyret for at få afgjort en tvist i Huslejenævnet fra 141 kr. pr sag (2015 niveau) til 302 kr. pr. sag. Derudover pålægges udlejer nu et ekstra huslejenævnsgebyr på 2.097 kr., hvis lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet, uanset om sagen er rejst af lejeren eller af udlejer. Hvis der indgås forlig i en sag, betaler udlejer ikke gebyr.



DINE NYE RETTIGHEDER SOM LEJER



HVIS DU ER I TVIVL OM DINE RETTIGHEDER, SÅ HENVEND DIG TIL DEN LOKALE AFDELING AF LEJERNES LO. RING TIL LLO'S LANDSSEKRETARIAT PÅ 33 86 09 10 OG FÅ OPLYST DEN NÆRMESTE LLO-AFDELING. ELLER GÅ IND PÅ LEJERNES LO'S HJEMMESIDE WWW.LEJERNESLO.DK OG FIND DIN NÆRMESTE AFDELING AF LEJERNES LO.

ENDELIGT PUNKTUM: lejer-sejr står fast

Dom fra Østre Landsret kommer ikke for Højesteret.

Men lejereren har - trods medhold - nu valgt at flytte. Han er "inderligt lettet"..

EN KENDT KØBENHAVNSK udlejer-advokats hårdnakkede forsøg på at flytte juraen til ugunst for landets lejere er endt som en fiasko. Udlejeren og hendes advokat, *Lars Langkjær* fra advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, vandt først en sag ved Boligretten, som betød, at en pensionist på Christianshavn i København skulle sættes på gaden efter 47 år i sin lille 1.sals-lejlighed i Wildersgade.

Lejeren, *Niels Vilhelm Hansen*, ankede med økonomisk støtte fra Lejernes LO sagen til Østre Landsret. Her vandt han sin sag, som reelt var en sejr for alle Danmarks lejere. De tre landsdommere mente samstemmende ikke, at opsigelsen var "rimelig". Det var i november 2014. Men advokat Langkjær, der er tidl. juridisk direktør i udlejernes organisation, Ejendomsforeningen Danmark, gav ikke op. Han søgte derefter såkaldt 3. instansbevilling for at få sagen indbragt for Højesteret. Men Procesbevillingsnævnet har afslået ansøgningen og dermed at sagen endeligt afsluttet. Den kommer ikke for Højesteret.

Ikke principiel

I en yderst kortfattet afgørelse skriver Procesbevillingsnævnet, at det ikke finder, at sagen er af principiel karakter, sådan som det forudsættes i henhold til retsplejeloven. "Nævnet kan derfor ikke imødekomme Deres ansøgning", skriver det til Lars Langkjær.

Fik arveforskud og blev "ejer"

Konflikten mellem lejer og udlejer opstår, da datteren til det ægtepar, der ejer huset i Wildersgade, ønsker at flytte ind i netop 1.sals-lejligheden, hvor Niels Vilhelm Hansen bor. På 2. og 3. sal bor forældrene. Datteren bor selv i nabogaden, men begrunder sit behov for indflytningen med private årsager. For at få juraen på plads køber hun 1/10 af ejendommen af forældrene med henblik på at opsiges Niels. Det



73-årige Niels Vilhelm Hansen på trappen til det hus, der har været hans hjem i næsten 50 år. Han vandt sin sag, men har alligevel valgt at flytte.

vil sige: hun har ikke selv pengene, men får beløbet som arveforskud. Derved bliver hun medejer, hvilket er en forudsætning for at sige Niels op og gøre krav på lejligheden selv. 24 dage efter skødeændringen kom opsigelsen.

Stuelejligheden var tidligere beboet af datteren, men hun flyttede til nabogaden Strandgade. Kort efter får forældrene stuelejligheden registreret som erhvervslejemål. Det var - ifølge Niels Vilhelm Hansen - blot en "fiktiv konstruktion". Formålet var at undgå at skulle tilbyde ham denne lejlighed som ejerne ellers ville være forpligtet til iflg. lejeloven. Niels Vilhelm skulle altså ud. Det får han så brev om fra advokat Langkjær. LLO har - ligesom lejeren - hele tiden ment, at sagen fra udlejers side var konstrueret med det ene formål at få ham smidt ud.

Niels Vilhelm Hansens advokat, *Jakob Busse*, sagde efter landsrettens afgørelse, at det er første gang i 10 år, at en dom om dette princip var "gået lejerens vej".

Flytter til ny lejlighed

Niels Vilhelm Hansen er glad for den seneste afgørelse, der nu sætter punktum for en ubehagelig sag. Men skønt han fik

medhold, har han nu besluttet at flytte. "Det var en utrolig lettelse at vinde i landsretten og vide, at man ikke blev sat på porten, for jeg havde ikke noget andet sted at flytte hen. Nu har jeg været utrolig heldig og fået en lejlighed i de såkaldte Voldboliger, kun fire blokke væk. Det er en helt fantastisk 2-værelses lejlighed på 4. sal med udsigt over Voldgraven, kik til Vor Frelsers Kirke og Christiansborg. Jeg flyttede 1. august og klarede det meste på en Christiana ladycykel", griner Niels Vilhelm. "Det tunge havde jeg nogle venner til at hjælpe med en lørdag eftermiddag. Nu glæder jeg mig til fred og ro og vil bare gerne glemme sagen fra Wildersgade. Jeg har ingen hævnthirst og er inderligt lettet", siger han og sender en tak til Lejernes LO i Hovedstaden.

Skimmelsvamp-problemerne kortlægges

LLO til Christiansborg: Uklare udmeldinger og problemer med ressourcer ude i kommunerne. Huslejenævnene skal pålægges indberetningspligt. Klare meldinger fra embedslægerne efterlyses.

EN STØRRE KORTLÆGNING AF problemerne med skimmelsvamp i boliger er undervejs fra Christiansborg. En række organisationer og nævn er involveret i kortlægningen, der blev sat i gang af Ministeriet for by, bolig og landdistrikter under SR-regeringen. Både Lejernes LO, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening er involveret, men også huslejenævnene, beboerklagenævnene, statsforvaltningerne og byfornyelsesnævnene. Men det svæver i det uvisse, hvornår kortlægningen er færdig. Det kunne embedsmændene i ministeriet ikke give LLO-formanden i Horsens, James Arbøl, et bud på, da han spurgte til sagen efter valgets udskrivelse. Siden er der som bekendt sket det, at ministeriet er nedlagt og opgaverne fordelt på flere andre ministerier.

LLO's bidrag til kortlægningen

I sit bidrag til kortlægningen fremhæver LLOs landssekretariat disse fire problemstillinger:

Ingen pligt til, at kommunen hyrer et eksternt firma:

I LLO's arbejde - især i provinsen - ville det klart være lettere, såfremt der var en ensartethed i de rapporter og skrivelser, vi får i skimmelsvampesager fra de forskellige kommuner. Det ville der i højere grad være, hvis der forelå en rapport fra et eksternt, uafhængigt firma.

På møder med kommunerne er det nogle af LLO's sagsbehandlers erfaring, at kommunerne pointerer, at de ikke har ressourcerne til at iværksætte eksterne undersøgel-

ser hver gang. Det er derfor et spørgsmål, om kommunerne har de rette ressourcer til at udføre deres arbejde.

Usikkerhed omkring årsagen:

Oftest er der ikke en klar udmelding i de notater, som vi får fra kommunerne omkring årsagen til skimmelsvamp. Årsagen er afgørende for, om lejer har særlige rettigheder eller ej. Kommunerne anfører, at det oftest er svært for dem at anføre årsagen til skimmel. Oftest fordi det skyldes en kombination af flere ting. Men en pligt til en vejledende udtalelse ville stille lejerne bedre, selv om denne er juridisk usikker.

Huslejenævnet og beboerklagenævnet har ingen pligt til at henvise eller indberette en sag om skimmel til kommunen:

Der burde være pligt for huslejenævnet til at indberette forhold om skimmelsvamp til kommunen, såfremt de bliver bekendt hermed. Mange lejere er ikke bekendt med muligheden for at inddrage kommunen. Kommunen har mulighed for at foranstalte undersøgelser, herunder destruktive indgreb. Det har nævnene ikke.

Udmelding fra embedslægen om, hvorvidt lejermålet er beboeligt eller ej:

Det vil lette LLO's arbejde, hvis der forelå en klar melding fra en embedslæge. Det er afgørende, om lejermålet er beboeligt eller ej, når lejers rettigheder skal vurderes. Analyserne må antages at blive mere uafhængige, når det ikke er betaleren, der skal afgøre konsekvensen af analysen. Derfor vil det være at foretrække med en klar udmelding herom.



Ministeren til LLO-Horsens:

Blodprøver er ikke nok

Kort før folketingsvalget nåede skimmelsvampens fjende nr. 1, James Arbøl, Horsens, at involvere både ministeren for sundhed og forebyggelse, Nick Hækkerup, og hans Sundhedsstyrelse. Hertil kom Arbøls korrespondance med ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen. Men også Folketingets boligudvalg blev orienteret, så de ikke helt glemte skimmelsvampen midt i valgforberedelserne.

James Arbøl, der er formand for Lejernes LO i Horsens, havde spurgt Sundhedsstyrelsens hold af læger, om det er korrekt opfattet, at en lejers praktiserende læge ikke kan foretage en blodprøve, som kan fortælle noget om ens helbred i forhold til skimmelsvamp. Han skriver til styrelsen, at det naturligvis er vigtigt for lejere at få klarhed og svar, når en teknisk "analyse" af skimmelsvampen i lejligheden er foretaget.

Også brug for teknisk vurdering

Både Nick Hækkerup og lægerne svarer, at der "ikke eksisterer nogen blodprøve, som kan vise en persons uhensigtsmæssige udsættelse for skimmelsvamp." En sådan vurdering vil også bero på den udsattes symptomer og de mulige undersøgelser, der iværksættes på baggrund af symptomerne", skriver ministeren.

Han oplyser endvidere med baggrund i Sundhedsstyrelsens ekspertise, at skimmelsvampesager involverer både helbredsforhold, bygningsforhold og "årsagssammenhæng". Derfor, siger Hækkerup, "er der brug for såvel en lægelig som en teknisk vurdering". Og han tilføjer: "Lægens vurdering er altså ikke tilstrækkelig til at kunne konkludere noget om skimmelsvampens helbredsrelevante konsekvenser".

Hvem så?

James Arbøl siger til svaret: "Hvad søren gør lejere så? Når lægernes vurdering ikke er tilstrækkelig, hvem skal så bedømme det? Og hvordan får man så erstatning? Man må kunne forvente af vores sundhedssystem, at det skal kunne tage stilling."



Repræsentantskabsmødets rammer var i orden. Det blev holdt i den gamle hovedkasse på Københavns Rådhus under 10 store, 12-armede lysekroner.

HOLD BALANCEN

Hovedstads- og landsformanden advarer udlejere og politikere mod at åbne for ændringer i den ny lejelov.

LLO I HOVEDSTADEN VALGTE at holde det årlige repræsentantskabsmøde i den gamle hovedkasse på Københavns Rådhus. Mødet havde 55 deltagere, der først overværede en bred paneldiskussion mellem lokale folketingsmedlemmer og -kandidater om, hvordan vi skaffer betalelige boliger i hovedstaden. To af kandidaterne blev ved valget en måned senere nyvalgt til Folketinget.

Balancen kan tippe

Derefter aflagde formanden, *Helene Toxværd*, beretning på vegne af bestyrelsen.

Hun glædede sig over lejelovsforliget og ikke mindst, at hele den røde blok nu står bag loven sammen med Dansk Folkeparti og Venstre. Og så undrede hun sig over, at de to små lejerforeninger, Bosam og Danmarks Lejerforeninger, "højest mærkværdigt" gik sammen med de to udlejerorganisationer og kritiserede forliget sønder og sammen. "Det hænger nok sammen med, at de i virkeligheden slet ikke har noget ansvar, for storesøster - LLO - skal jo nok klare ærterne...", sagde hun. Evalueringen og sammenskrivningen af de to love inden for de næste to år fik også et par alvorssord med på vejen. Det er både "fornuftigt og klogt", "men det holder ikke, at nogle sikkert tror og ganske givet håber på, at revideringen og sammenskrivningen vil kunne åbne for ændringer, der kan tippe balancen mellem udlejere og lejere. Det vil underminere den brede tilslutning til loven", advarede hun og mente, at udlejerne

helt bevidst gik efter at få loven udsat til efter et folketingsvalg med et andet flertal.

800 færre boliger om året

De såkaldte 5.2-moderniseringer er fortsat et stort problem. I København alene mister vi 800 og måske flere betalelige lejeboliger om året. Det private lejeboligmarked gøres stadig mere utilgængeligt for en større og større del af befolkningen. Lejligheder koster minimum mellem 6.000 og 8.000 kr. pr. måned. "Derfor er det vigtigt at holde fast i og forbedre lejereguleringen, men også at bygge almene boliger", sagde formanden, der efter debatten fastslog, at vi skal have gjort noget ved 5.2-problematikken og vi skal have gjort noget ved bopælspligten.

Enkeltmedlemmer kommer og går

LLOH er den største forening i Lejernes Landsorganisation og fylder 98 år til december. Hovedstadsafdelingen har ca. 33.000 medlemmer. Deraf er 6.200 enkeltmedlemmer, men kun 20 pct. af de enkeltmedlemmer, der melder sig ind, bliver "hængende", oplystes det.

Valg

Helene Toxværd blev énstemmigt genvalgt for en ny periode og kvitterede med at sige, at jobbet "gør mig glad hver morgen".

Øvrige bestyrelsesvalg var genvalg. Som suppleanter nyvalgtes *Jørgen Lihme* og *Anne-grethe Ottovar* fra gruppen af henholdsvis 25 eller færre lejermål og enkeltmedlemsgruppen. To andre suppleanter genvalgtes.

Skurvogns- politikeren fra Fyn



Socialdemokraternes genvalgte boligordfører, *Jan Johansen*, bliver blandt partikammerater på Christiansborg lidt drillende kaldt "skurvognspolitikeren".

Det er han stolt af. Han mener, at hans parti er ved at blive domineret af akademikere og nu har han udgivet en bog, fortalt af journalisten *Peter Faber*. Jan Johansen er selv arbejder med en fortid som tillidsmand på en af landets største arbejdspladser, Lindøværftet, og som faglig aktiv i 3F. I dagpengedebatten gik han enegang og fik stryg af partitoppen. Det var dengang!

Bogen er en selvbiografi og hedder "En rigtig socialdemokrat". Den fortæller også en rørende og samtidig barsk beretning om forfatteren: Den utilpassede knægt på vej ud ad en kriminel løbebane, som forlod skolen uden at kunne læse og skrive, men som fik en chance og greb den, da der endelig var nogen, der troede på ham.

Bogens tilblivelse er en historie for sig. Jan Johansen fortæller:

"En dag fik jeg en mail i min postkasse fra et bogforlag, der skrev og udgav bøger for de kongelige og kendte politikere og så tænke jeg, den må da være sendt forkert. Jeg lukkede min mail og tænke ikke mere på det. Ca. 8 dage senere fik jeg en telefonopringning fra forlaget, som spurgte mig, om jeg ikke havde læst deres mail. Jeg svarede, at jeg havde haft meget at se til, så jeg havde kun lige skimmet den, og da jeg lagde røret på, fandt jeg ud af, at den faktisk var til mig".

Jan Johansen har besluttet, at overskuddet fra bogen tilgår en fond, som han har oprettet med det formål at støtte folk ude på arbejdspladserne til at gå ind i politik, "så vi får en større afspejling af den danske befolkning i byråd og folketing."

Bogen kan bestilles hos Jan Johansen selv på denne mail: jan.johansen@ft.dk

Betalelige lejeboliger forsvinder langt hurtigere end politikerne tror

Ny LLO-undersøgelse viser, at over dobbelt så mange lejligheder som Folketinget hidtil har antaget, bliver moderniseret ved genudlejning. Derefter kan de lejes ud til en langt højere husleje.



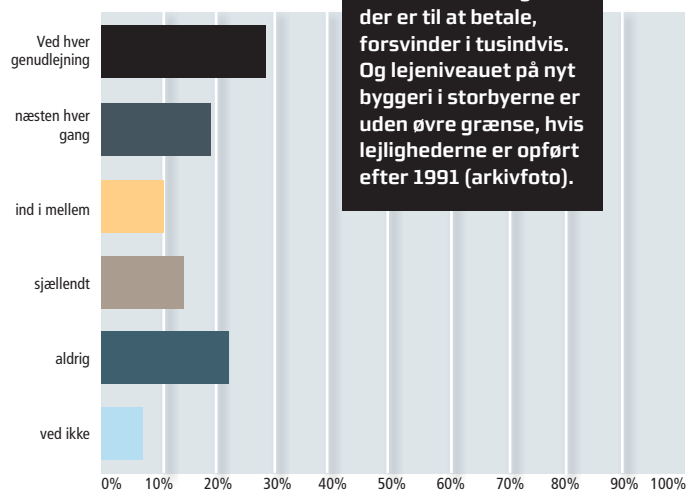
Moderniseringer rammer især boligsøgende enlige og studerende. Boliger, der er til at betale, forsvinder i tusindvis. Og lejeniveauet på nyt byggeri i storbyerne er uden øvre grænse, hvis lejlighederne er opført efter 1991 (arkivfoto).

ALDRIG FØR HAR DET VÆRET så svært som nu at få en betalig lejebolig i København og Aarhus - eller andre større byer i Danmark. Tusinder af betalige to- og tre værelses lejligheder til omkring 4.000-5.000 kroner i husleje om måneden eksklusiv varme og forbrug forsvinder fra den privatejede udlejningssektor. Det er ikke fordi, de bliver nedlagt, men fordi de moderniseres og derefter udlejes til en leje, der i gennemsnit ligger godt 80 % over før-lejen. En to-værelses lejlighed koster efter en modernisering nemt mere end 7.000 kroner om måneden - eksklusiv forbrug og varme.

Dobbelt så mange som Folketinget tror

LLO har spurgt 550 beboerrepræsentationer i private udlejningsejendomme over hele landet om i hvor høj grad lejlighederne i den bebyggelse, de bor i, gennemgribende moderniseres med nyt køkken og nyt badeværelse, når en lejer fraflytter. 147 beboerrepræsentanter har svaret. I figuren ses, at 28,47 procent svarer, at det sker hver gang, mens 18,75 procent svarer, at det sker næsten hver gang.

På den baggrund kan det med data om fraflytningshyppighed og antallet af privatejede udlejningsboliger i storhuse (ejendomme med mere end 6 beboelseslejemål) beregnes, at 42.000 lejeboliger af de i alt 188.000 lejligheder i storhuse i den privatejede udlejningssektor i de sidste 10 år er blevet gennemgribende moderniseret ved genudlejning. Det betyder, at over dobbelt så mange lejligheder som Folketinget hidtil har antaget, bliver moderniseret ved genudlejning.



Situationen er derfor katastrofal for boligsøgende med lav indkomst. Moderniseringer rammer især boligsøgende enlige, studerende og personer uden for eller med løs tilknytning til arbejdsmarkedet. De har for svag en økonomi til, at banken vil godkende dem til at låne penge til at købe en ejer- eller andelsbolig.

GRIB CHANCEN NU: "Orange Byfornyelse" forsætter

"Orange Byfornyelse" fortsætter. Det er en kæmpegevinst for lejerne i den privatejede udlejningssektor, skriver LLO's cheføkonom.



FAKTA OM "Orange Byfornyelse"

Udlejer og et flertal af lejerne kan aftale lejeforhøjelse efter lejelovgivningens regler for energiforbedring af ejendommen. Parterne kan ikke aftale, at lejerne helt eller delvis betaler for vedligeholdelse og fornyelse. Det skal udlejeren betale. Lejerne skal kun betale for forbedringen.

Udlejeren og lejerne kan opnå et statstilskud til isoleringsarbejder, udskiftning af klimaskærm, isolering og energiforbedring af tekniske installationer. Tilskuddet nedsætter udlejers betaling af vedligeholdelsesdelen og lejernes betaling af forbedringsdelen.

Lejeforhøjelsen må ikke overskride det lejedes værdi.

Lejerne kan få gratis partsrådgivning.

Lejerne har ret til at få erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 191 kr. pr. kvadratmeter boligareal om året (2015 niveau)

STRAKS EFTER VALGET lavede den nye V-mindrets regering en bred politisk aftale sammen med Dansk Folkeparti, Alternativet, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om at genindføre den såkaldte boligjobordning. Ordningen skal i 2015 have samme udformning som i 2014. I 2016 foretages en grundlæggende omlægning af ordningen, så den understøtter den grønne omstilling, giver øget bæredygtighed og forøger klimaindsatsen.

Fra 25 til 50 mio. kr.

I samme forbindelse blev følgende aftalt: "Derudover afsættes der yderligere midler til ordningen for energibesparende initiativer i private udlejningsbyggerier. Ordningen vil desuden blive udvidet, så der også kan ydes tilskud til initiativer vedrørende klimatilpasninger. Tilskuddene kan ske efter aftale mellem ejere og et flertal af lejerne om energibesparende arbejder eller arbejder vedrørende klimatilpasninger. Konkret

afsættes der yderligere 24,7 mio. kr. i 2015, så den samlede pulje udgør 50 mio. kr. i 2015. Derudover afsættes der 50 mio. kr. årligt i 2016 og 2017."

Oversat til dansk betyder det, at forligspartierne har besluttet, at den ordning, som Lejernes LO har kaldt "Orange Byfornyelse" fortsætter, og at beløbsrammen udvides til det dobbelte.

Orange bedst

Der er i lejelovgivningen - som før beskrevet her i Vi Lejere - et virvar af ordninger, hvis opgave det er at fremme energiforbedringer i den privatejede udlejningssektor. De hedder f.eks. "Grøn Byfornyelse", "den totaløkonomiske model", "offentlig byfornyelse" og "lejelovsforbedringer". Alle navne dækker over forskellige regler for gennemførelse af huslejestigninger i forbindelse med energiforbedring af en ejendom.

Orange Byfornyelse er den bedste ordning for lejerne. Den er frivillig, den kræver en aftale,

den respekterer lejerne betaling til vedligeholdelse, den beskytter de økonomisk svageste lejere og den er forbundet med økonomisk støtte fra staten. En støtte, der kompenserer lejerne for den milliardstøtte, staten betaler til boligvejernes energiforbedringer.

Kom med på vognen nu!

Derfor satte LLO både før og efter valget alt ind på at få Orange Byfornyelse med i et regeringsgrundlag, uanset hvem der vandt valget. Det lykkedes. Det eneste problem med aftalen om "Orange Byfornyelse" er, at der stadig er for få midler og for få lejere, der kender ordningen.

Det gælder altså om at komme med på vognen nu. Se kritisk på den ejendom, du bor i! Skal vinduerne snart skiftes? Mangler der isolering af facade eller tag? Eller kører varmeanlægget på pumperne? Se på side 32, hvordan du kommer videre.

Fremtidens lejebolig:

Færre kvm. og klogere udtænkt



LLO var med på Folkemødet på havnen i Allinge. Her diskuterer John Frederiksen (t.v.), Helene Toxværd og Palle Adamsen Lejeboliger i fremtiden.



"Fotoovervågning og hegn – er det tryghed i boligområderne?". Det diskuterede LLO's Peter Andersen med Hvidovres borgmester Helle Adelborg og direktør Kasper Skov Mikkelsen.

LLO viste "flaget" på det bornholmske folkemøde med to arrangementer

IGEN I ÅR KOMBINEREDE LLO sit sommer-hovedbestyrelsesmøde med Folkemødet på Bornholm. Derved kunne Lejernes LO også "vise flaget" i de mange arrangementer, der på havnen i Allinge samlede 100.000 deltagere. I 200 telte afvikledes ialt 2700 arrangementer og events i de fire dage. Demokratiske diskussioner og politiske samtaler, som hver for sig gjorde deltagerne lidt klogere, end da de kom. LLO stod for to arrangementer.

Fotoovervågning og hegn

De blev begge afviklet i Det Kriminalpræventive Råds (DKR) telt. Første tema i teltet et stenkast fra Østersøen hed: "Fotoovervågning og hegn – er det tryghed i boligområderne?". Her diskuterede Peter Andersen (formand for DKR's by- og boligudvalg og FU-medlem i LLO), Helle Adelborg (borgmester i Hvidovre) og Kasper Skov Mikkelsen (direktør i sikkerhedsbranchen) hvordan vi skaber sikre og trygge boligområder, om fotoovervågning og indhegning er fremtiden, om fysiske ændringer vil styrke sikkerheden og om flere sikkerhedsforanstaltninger i det hele taget gør beboerne trygge. Enigheden var stod i panelet, hvor Peter Andersen påpegede, at den boligsociale indsats

og nabo hjælp skal ind i diskussionen. "Der er brug for nærvær og nærhed og at beboerne lærer hinanden at kende". Borgmesteren ville gerne fortælle alle "de gode historier" som modstykke til medie billedet og sikkerhedsdirektøren mente, at man får mest tryghed ved at "tage vores boligområde tilbage og genvinde kontrollen".

Tænk klogere i kvadratmeter!

Det andet tema hed: "Hvad skal vi med lejeboliger i fremtiden?". Her blev der diskuteret boligpolitik i hele dets bredde mellem tre af de mest indflydelsesrige aktører på leje-boligmarkedet i Danmark: LLO-formand, Helene Toxværd, formanden for Ejendomsforeningen Danmark, John Frederiksen og formanden for Boligselskabernes Landsforening, Palle Adamsen. De kom ind på boligens rolle i fremtiden, på de private og almene udlejningsboligers muligheder for at udfylde dette behov, ligesom de gav et bud på, hvordan vi får bygget flere lejeboliger.

Helene Toxværd ville gerne have flyttet nogle af elementerne om beboerdemokrati over i den private sektor på samme måde som rammerne for husleje og fleksibilitet. John Frederiksen: "For

at bygge private boliger, skal man jo tiltrække kapital og gøre det attraktivt. Ellers dør den private sektor. Lad støtten følge personen – ikke murstenene!". Palle Adamsen sagde, at den gode bolig er forudsætningen for det gode liv og at der skal være tryghed i huslejen. Hvis den almene sektor skal tiltrække fremtidens beboere, så skal der være kvalitet i arkitekturen, der skal være tilgængelighed (elevatore) og der skal energirenoveres, ligesom der netop nu renoveres 70.000 almene boliger. John Frederiksen så en mulighed i flere boliger ved at bygge dem mindre. Palle Adamsen var inde på det samme. "Måske skal vi tænke klogere i kvadratmeter i fremtiden og lære af senior-bolig-fællesskaberne, hvis vi skal imødekomme behovet for boliger i byen". Helene Toxværd understregede, at de boliger, der bygges, skal være til at betale og at trygheden er fundamental. Hun mente, at den private sektor skal være med til at løse den boligsociale opgave. Palle Adamsen sluttede en bred og konstruktiv debat med at konstatere, at lejeboligen kan løse nogle af vores demografiske problemer.

Jovist en debat med tyngde og perspektiv, der for tilhørerne i teltet føjede sig fint ind i Folkemødets formål: at blive en smule klogere.

KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KURSER OG KONFERENCER 2015

26.09.15 Alment kursus

Den almene sektors økonomi.
Afdelings- bestyrelsen indflydelse.
Tillidsvalgte fra almene
afdelingsbestyrelser.

03.10.15 Beboerrepræsentation Intro-forløb

OMK-leje-beregning, BR rettigheder.
Beboerrepræsentanter,
heraf 30 - 40 % nye hver gang.

14.11.15 Lejeretskonference

Professor, dr. jur. Halfdan Krag
Jespersen gennemgår nye HH og LR
domme.
Sagsbehandlere og advokater.

ÅBNINGSTIDER I LLO'S landssekretariat

Lejernes LO
Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4. th.
1651 København V
Tlf.: 33 86 09 10
E-mail: llodk@llodk.dk
Tlf. tid:

Mandag til torsdag kl. 10 - 15
og fredag kl. 10-12

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.

X-ORD

RIIS -15	SÆSON- SPISE	MÆRKE	TALORD	ENERGI- SELSKAB	LOKALE STRYGE	TAL	DOKU- MENT
SÆSON- FODTØJ	1						
ORKEST- RENE							
URAN		TAL NORDBO	2		VOKAL UNDER- SØGER	GRAM KÆLEDYR	
GUF							
BIORD		3		TYSK- LAND BELGIEN		VAND UDKANTS- DANMARK	
FJER- KRÆ- RET						4	
TYSK ÆG			LAG	BANDE- ORD FR. FLOD		REX 50	
DONERE	↓						
KILO		SPORTS- MAND STEDORD		5		ANBI NORGE	
UDBRUD			SPOT SOLO				
					1000 500	6	KVÆL- STOF GRØNT
NÆRIG- PIND TON		LUMPEN STAD					
PATTE- DYR			8	UNGARN	JYSK BY GL. DA. ORD		
							ØSTRIG RÆKKE
FRED SPANIEN		TONE VOKAL		LEVN SANGER- INDE		9	
INDFØRT							
LITER		ALF. FØLGE STRAKS			TONE	TONE TIDL. REGERING	
TAL			SANGER METER				
FARTØJ			7				

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 2/2015:

Evald Sørensen, Skjoldagervej 43, st. th., 2820 Gentofte

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 9/10 2015

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

Indsend krydsen til: "Vi lejere" · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 ·
4. sal · 1651 København V. Og mærk kuverten "Kryds og tværs".
Kodeordet kan også sendes på mail til tina@llodk.dk

ÅBNINGSTIDER

Åbningstid for personlige henvendelser:

Mandag-onsdag åben dør kl. 13-15 + mulighed for tidsbestilling til 20 minutters rådgivning kl. 15.00 eller kl. 15.30.

Torsdag åben dør kl. 14-17 + mulighed for tidsbestilling til 20 minutters rådgivning kl. 17.00 eller kl. 17.30.

Du finder nærmere beskrivelse på medlemsnet om tidsbestilling eller ring og bestil på 33 11 30 75.

Lukkedag

Mandag den 14. september er vores medlemsrådgivning lukket, både pr. telefon, mail og ved personligt fremmøde. Alla vores medarbejdere er på et seminar.



Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

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

Password august.: guar — Password september-oktober: cykas

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. august til 31. oktober 2015

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

HUSK AT TJEKKE WWW.LLO.DK

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet.

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her på siden med det nye password.

Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, 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 vedligeholdelses gennemgang 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 opgang. 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@llo.dk - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og I vil blive kontaktet.

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice på www.llo.dk

Vi modtager desværre fra tid til anden henvendelser fra medlemmer som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Det skyldes ikke forhold i LLO, men at posthusene manuelt taster tallene forkert. Når dette sker, har vi ikke mulighed for at placere indbetalingen på medlemsnummeret og vi ved simpelthen ikke, hvem der har indbetalt pengene. Fejlen kan også ske, hvis du selv indtaster tallene i din netbank forkert.

Vi beder dig derfor om – hvis du modtager et rykkerbrev og har indbetalt kontingent – at sende en kopi af kvitteringen ind til os, så vi kan notere, at du har betalt kontingent.

Derudover vil vi anbefale, at du tilmelder sig Betalingservice (Nets), så er du helt sikker på at undgå denne fejl. På den måde kan du også spare opkrævningsgebyret på kr. 50,00 pr. betaling og du kan spare 40 kr. til posthuset. Du kan tilmelde dig på www.llo.dk.

Hvis du har problemer med Betalingservice (Nets) skal du kontakte din egen bank, som kan løse sagen.

VIDSTE DU...

At 36 pct. af dem, som bor sammen med børn, bor til leje, mod 55 pct. af dem, der ikke har hjemmeboende børn. Enlige kvinder med hjemmeboende børn bor dog oftere til leje end enlige kvinder uden hjemmeboende børn. Kun hvert femte ægtepar med hjemmeboende børn bor til leje.

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. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for at alle aftaler foreligger på skrift. Desuden sørger konsulenten for omfattende dokumentation, ligesom ved de øvrige flyttesyn.

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på www.llo.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@llo.dk.



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

Bestemmer du selv



I den almene boligsektor er det muligt selv at bestemme sin husleje – i hvert fald delvist. Forklaring: 2/3 af udgifterne besluttet ved afstemninger, og der er hundredvis af mio. kr at spare ved en mere effektiv drift.

MANGE LEJERE, DER BOR TIL leje i den almene udlejningssektor, ved ikke, at det er lejerne selv, der bestemmer huslejen. Og de fleste synes, at det er svært at gennemskue de budgetter, som fremlægges på det årlige afdelingsmøde. Ganske få ved, at huslejen og budgettet på afdelingsmødet typisk besluttet af få lejere med almindeligt flertal blandt de fremmødte på mødet.

Store lejeforskelle

Budgettet, der bestemmer næste års husleje, bygger på en opgørelse over næste års omkostninger. Huslejen løber løbsk, hvis man ikke styrer omkostningerne.

En ny undersøgelse "Den almene bo-

din husleje?

TEGNING: JETTE SVANE



2/3 af udgifterne i de almene familieboliger er påvirket af beslutninger, hvor den enkelte lejer har indflydelse. Her er der derfor store penge at hente.

udgifter til renholdelse, udgifter til vedligehold, udgifter til forbedringer, udgifter til indkøb af varer og tjenester, forskellige forbrugsudgifter, forsikringsudgifter m.v. Hvis disse udgifter reduceres, vil det reducere huslejen tilsvarende.

En undersøgelse "En mere effektiv drift af almene boliger", som revisionsfirmaet Deloitte har udført for ministeriet, fastslår, "at ikke alle boligorganisationer har arbejdet lige intenst med effektivisering af driften". Deloitte har således opgjort et effektiviseringspotentiale i sektoren på mellem 0,7 og 1,6 mia. kr. årligt. Altså mellem 700 mio. kr. og 1600 mio. kr.

LLO's tilbud

For eksempel mener Deloitte, at der er behov for at sikre, at beboerdemokratiets beslutningsgrundlag er fyldestgørende og gennemskueligt. LLO kunne ikke være mere enig. Ud over hjælp til enkeltlejerne fx ved fraflytning, er det netop en del af LLO's servicetilbud for almene afdelingsbestyrelser, nemlig at hjælpe til bedre at gennemskue de forslag, som den af boligorganisationen ansatte administrator fremlægger for afdelingsbestyrelsen.

Dyr administration

Ifølge ministeriets rapport opkrævede boligorganisationerne i 2012 godt 1,9 mia. kr. til administration af almene familieboliger, svarende til 3.837 kr. pr. bolig. Det er 6 pct. af de samlede udgifter i de almene familieboliger. Administrationsbidraget varierer betydeligt. Fra ca. 3.008 kr. pr. bolig i den billige ende til ca. 5.446 kr. pr. lejermåsenhed i den dyre. Rapporten dokumenterer, at i perioden 1996-2012 er udgifterne til administration steget mere end lønnen i industrien og mere end prisudviklingen i øvrigt.

Kæmpe udsving i "renholdelse"

Udgiftsposten "renholdelse" vedrører den udvendige rengøring såsom fejning, snerydning, græsslåning og anden pleje

af beplantede arealer og eventuel udvendig bygningsrengøring samt indvendig rengøring såsom trappevask og vinduespudsning. Samlet set kostede renholdelse i 2012 2,9 mia. kr., svarende til 75 kr. pr. m² boligareal. Det er 10 pct. af de samlede udgifter i de almene familieboliger. Siden 1996 er udgiften steget med 85 %, lønningerne i industrien er steget med 73 % og forbrugerpriserne er steget med 43. %. Det fremgår, at afdelingerne med de laveste udgifter til renholdelse højest anvender 21 kr. pr. m², mens de dyreste afdelinger i gennemsnit anvender 126 kr. pr. m² på denne post eller seks gange så meget.

Som et "konservativt" og "forsigtigt" udtryk for besparelsesmulighederne, er det beregnet, at hvis de afdelinger, hvor der bruges allermest på renholdelse, reducerer deres renholdelsesudgifter således, at udgifterne svarer til den øvre del af udgiften (75 % fraktilen) i deres afdelingskategori, vil de gennemsnitlige renholdelsesudgifter kunne reduceres med 5 pct. Det ville det give en huslejesparelse på ½ pct. eller ca. 4 kr. pr. m² om året. Det er mere end et medlemskab (sekretariatsaftale) med LLO koster.

Behov for uddannelse og oplysning

En anden væsentlig udgiftspost er forbedringer mv., som i 2012 udgør 3,9 mia. kr., svarende til 99 kr. pr. m² boligareal. Udgifterne udgør 13 pct. af de samlede udgifter i de almene familieboliger. Der kan ikke benyttes opsparede midler til at finansiere forbedringer af ejendommen, hvilket skyldes et princip om, at afdelinger ikke skal spare op til forbedringer, som primært kommer fremtidige beboere til gode. Det er derfor vigtigt, at lån og tilskud sammensættes på den mest effektive måde.

Rapporten konkluderer blandt meget andet, at der er behov for yderligere kvalificering af beboerdemokratiet gennem uddannelse og oplysning med fokus på effektivitet og produktivitet.

Man kan ikke være mere enig.

ligsektors effektivisering", udgivet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2014, dokumenterer, at der er stor forskel på huslejen i de almene boliger. De billigste 10 % af familieboligerne koster 557 kr. pr m² om året. De dyreste 10 % koster 917 kr. pr. m². Årsagen er ikke bare forskellig opførselsår eller moderniseringsomfang, det er også, at opgavevaretagelsen og omkostningsniveauet er meget forskellig i den almene udlejningssektor.

Mange penge at hente på effektivisering

Beboerne i de almene familieboliger afholder årligt udgifter på godt 30 mia. kr. Ca. 1/3 er kapitaludgifter og forskellige offentlige og andre faste udgifter. De kan kun i særlige situationer påvirkes af beslutninger i boligorganisationen eller i afdelingerne. De øvrige 2/3 af udgifterne er i større eller mindre grad påvirket af beslutninger enten på boligorganisationsniveau eller på afdelingsniveau. Det gælder udgifter til administration,



Trænger din bolig
til nye tætte vinduer?

Få en gratis energirådgiver

Et godt tilbud fra LLO
til lejerne i privatejede udlejningsboliger
med 12 eller flere lejemål

Trænger din bolig til nye tætte vinduer eller trænger ejendommen til isolering og et bedre varmeanlæg, så få en energirådgiver på besøg.

Lejernes LO tilbyder et uforpligtende intromøde, hvor vi gennemgår mulighederne i den ejendom, du bor i.

Vi kan invitere beboerne til et gratis aftenmøde. Her vil vi gennemgå mulighederne for at energiforbedre din lejlighed og ejendommen.

Samtidig kan vi hjælpe med rådgivning til at forhandle en god aftale om energiforbedringer igennem med udlejeren.

KONTAKT:

Lejernes LO's energisporelinje på tlf. 3386 0910 mandag-torsdag mellem kl. 10-15, fredag kl. 10-12 og hør nærmere.

Eller:

LLO Hovedstaden, tlf. 33 11 30 75. E-mail: info@llo.dk

LLO Vestsjællands afdeling, tlf. 58 52 8988. E-mail: llo@llovestsj.dk

Lejernes LO, kontoret i Aarhus, tlf. 71 99 44 14, E-mail: aarhus@vilejere.dk

VI LEJERE

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

Mail: llo@llo.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 9. oktober 2015.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print