

VILEJERE | O4

NOVEMBER 2014

www.lejerneslo.dk



Paragraffer og sjov i glad beboerforening

**Københavns nye bydel bliver
en rigmands-ghetto**

**Politiet til LLO:
Vi tog fejl**

**FSB tromler lejere
på Christianshavn**



Ingen billige lejligheder i storbyerne

BOLIGMANGLEN I STORBYERNE er velkendt. Den rammer de unge boligsøgende. Andre unge, hvis forældre tidligt har fået dem skrevet op til en almen bolig, som har gode forbindelser til en privat udlejer eller som har forældre, der kan købe en bolig, har det noget nemmere.

Unge uden disse muligheder har det svært. De leder ofte forgæves efter en betalelig lejelejlighed på søgesiderne på nettet. De er ofte alt for dyre, og derfor ender flere og flere unge med at dele en lejlighed med andre.

Politikerne ved godt, at der er et problem. Det har man vidst længe. Men desværre er der en dyne af handlingslamelse over det politiske system. Det rykker ikke for alvor.

En oplagt løsning er at bygge flere almene boliger i byerne. Men det er svært, når grundpriserne stiger, og de lærde er uenige om, hvorvidt man kan prioritere almene boliger foran, når man laver en lokalplan. Men uanset dette så er der lang vej endnu. Det tager nemlig tid at bygge nye boliger.

Derfor må man også gøre noget andet. Øverst på LLO's ønskeliste står stop for modernisering af de privatejede udlejningsboliger ved genudlejning. Moderni-



seringerne er ofte ikke nødvendige. De tilføjer heller ikke boligerne basale installationer. I storbyerne har de derimod betydet, at over 1000 mindre boliger hvert år er gledet ud af boligforsyningen til de unge. Det er langt over den årlige tilgang af fx ungdomsboliger i storbyerne. Des-

værre undervurderes antallet af moderniseringer katastrofalt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, så man kan ikke se problemet.

Så det varer længe - meget længe - før der er boliger nok.

I Danmark bestemmer lejerne

LLO har i denne sommer haft besøg af delegationer fra Østrig og Holland. I begge tilfælde var der tale om politikere, der ville vide mere om de almene, danske boliger: Hvordan er de finansieret, hvem ejer dem og ikke mindst, hvem bestemmer over dem? De hollandske og østrigske politikere fik at vide, at i virkeligheden så er den almene boligsektor i Danmark for en stor del vedkommende selvfinansierende via Landsbyggefonden. Det vakte en del overraskelse.

Men den helt store overraskelse for de østrigske og hollandske politikere var, at det er lejerne i den almene sektor som bestemmer over de almene boliger. Både på lokalt niveau, i afdelingerne og på centralt niveau i boligorganisationerne. De havde svært ved at forstå, hvordan sådan noget kan fungere. Både i Holland og Østrig har man mange almene boliger, relativt flere end i Danmark og er på denne måde bedre til almene boliger, end vi er i Danmark.

Ikke desto mindre kunne vi – med dårlig skjult stolthed – fortælle om det danske, almene beboerdemokrati, hvor lejerne med lovgivningen som ramme bestemmer, hvor skabet skal stå.

Som man kan læse i artiklen på side 15, er det dog ikke alle almene boligorganisationer, der helt har forstået rækkevidden af beboerdemokratiet. I boligorganisationen FSB mener man ikke, at beboerne frit kan vælge at tilknytte sig LLO. Denne holdning gav sig fornyligt udtryk i den tragikomiske situation, at FSB sendte lige så mange medarbejdere, som der kom lejere, til et beboermøde. FSB stiller sig på denne måde ved siden af boligorganisationen AAB, der også går ind for at begrænse beboerdemokratiet.

Ikke desto mindre, så er vi i LLO stolte af det danske beboerdemokrati, som lever og fungerer i tusindvis af boligafdelinger og som gør det godt at bo alment.

For fuldstændighedens skyld skal det lige nævnes, at det var LLO, der efter en mangeårig kamp fik beboerdemokratiet indført i 1984. Dengang fik de beboervalgte afdelingsbestyrelser ved lov ret til at overtage et flertal af pladserne i alle boligselskabers bestyrelser. Vi vedkender os gerne, at det er vi faktisk lidt stolte af.

Københavns Politi til LLO: Vi tog fejl

En klage fra LLO i Hovedstaden over politiets adfærd i konflikter mellem lejere og udlejere indgår nu i politiets fremtidige praksis.

KØBENHAVNS POLITI indrømmer, at en politi-patrulje tog fejl, da syv lejere i maj – uvarslet og ulovligt – blev sat på gaden fra en ejendom på Amager – vel at mærke med politiets bistand. Politiet havde på stedet vurderet, at der var tale om en ”frivillig” fraflytning. Nu indrømmer en chef i ledelsen, at dette ”indtryk (efterfølgende) ikke holdt stik”.

Svar efter fire måneder

Vi Lejere beskrev sagen i nr. 3/2014 under overskriften: ”Københavns Politi hjælper udlejere med at bryde loven”. Artiklen omtalte to episoder i maj 2014, hvor politiet efter LLO’s opfattelse optræder som domstol og har mere end almindeligt svært ved at sætte fødderne rigtigt i konfliktfeltet mellem lejere og udlejere.

Nu erkender politiet altså, at fraflytningen på Amager alligevel ikke ”byggede på frivillighed”. Det sker i et svar til direktør *Claus Højte*, LLO Hovedstaden, som efter de to episoder henvendte sig til Politidirektøren i København, *Thorkild Fogde*, og i en rykker tre måneder senere oplyste, at han ville gå til Folketingets ombudsmand, hvis der ikke skete noget i sagen. Det gjorde der så den 24/9 – fire måneder efter LLOH’s henvendelse. I mellemtiden har ledelsen gennemført en høring med de politibetjente, der håndterede de konkrete hændelser og indhentet udtalelser fra dem.

Ikke frivilligt

I sagen fra Kongelundsvej 120 på Amager skriver sekretariatschef *Jesper Kofod* hos Københavns Politi, at ejeren havde tilkaldt politiet, fordi han havde været udsat for trusler fra tre af sine lejere, der havde udvist ”voldelig adfærd over for ham” og at han i øvrigt følte sig utryg ved, at de pågældende lejere fortsat opholdt sig i ejendommen, hvor han også selv boede. Derfor ville han have dem ud. Det fik han altså – med politiets hjælp. Men politiet indrømmer, at den tilkaldte patrulje tog fejl i, at fraflytningen ”byggede på frivillighed”, som politifol-



Politiet mener derimod ikke, der var tale om ulovlig indtrængen i Tatiana Niensens lejlighed, da udlejeren ville opsætte nye vinduer. Hun har givet interviews til medierne om sagen og nu modtaget hele tre ophævelser (opsigelser). Men hun bor fortsat i sin lejlighed i Københavns indre by.

kene åbenbart mente. Dette indtryk viste sig efterfølgende ”ikke at holde stik, idet de pågældende (lejere) dagen efter rettede henvendelse til Station City, da de ønskede at klage over episoden”, indrømmer chefen i Københavns Politis ledelsesekretariat i sin redegørelse.

Afviser ulovlig indtrængen

Derimod vil politiet ikke anerkende fejl i håndteringen af en sag tre dage senere, hvor håndværkere – uden varsel - brød ind i adskillige boliger i en ejendom i Herluf Trolles Gade 5 via et stillads og gennem vinduerne for at opsætte nye vinduer. Naturligvis på udlejers foranledning.

I denne sag forsvarede Københavns Politi sig med, at den tilkaldte patrulje efter kontakt med en politijurist vurderede, at der ”ikke var tale om ulovlig indtrængen eller hærværk” og

at håndværkerne ”efter det oplyste” ikke havde været inde i lejligheden, men havde udført arbejdet fra stilladser udefra.

Udlejer skar hul i loftet med motorsav

Det var *Tatiana Nielsen*, der på LLO’s anbefaling kontaktede politiet. Hun har siden været interviewet i TV Lorry og Ekstra Bladet, der begge har vist optagelser af, hvordan udlejers håndværkere med en motorsav skar hul i hendes loft fra gulvet i lejligheden ovenpå for at få rørføringer igennem. *Tatiana Nielsen* har modtaget hele tre ophævelser (opsigelser.red.) af sit lejemål på 3-4 måneder. Hver gang har hun henvendt sig til LLO Hovedstaden og hver gang har LLO gjort indsigelse mod ophævelsen. Derfor bor hun endnu i sin lejlighed tæt på Det kgl. Teater i Københavns indre by.

Indrømmelser

Generelt giver Københavns Politi den indrømmelse, at det ”er enig i, at det ikke er politiet, som træffer afgørelse i forhold til lejere og udlejere”. Men det siger også, at sager om lejere generelt er vanskelige. Der er tale om et område, ”som byder på nogle særlige udfordringer for politiet, idet politiet skal agere politioperativt eller straffetligt på et grundlag, som ofte er ganske kompliceret både juridisk og i forhold til sagens omstændigheder i øvrigt”. Sekretariatschefen hos politidirektøren har derfor videresendt henvendelsen fra LLO til lederen af Beredskabsenheden ved Københavns Politi. Det sker for at ”erfaringerne fra disse sager kan tages i betragtning i forhold til den fremtidige tilrettelæggelse af Københavns Politis fremadrettede arbejde på dette område”, som det siges.

Det sidste er LLO godt tilfreds med. Direktør *Claus Højte* foretrækker en frugtbar dialog og en ændret praksis fremadrettet. Men han siger også, at sagerne klart viser, at myndighederne i mange sammenhænge ser lejere som B-borgere.

HELE LANDET

Formynderi i DAB

LLO ER STÆRK modstander af, at boligstøtte udbetales direkte til den enkelte lejers boligselskab og så fratrækkes i huslejen.

"Det er ligesom fremrykning af lejebetaling en helt unødvendig og dybt formynderisk adfærd i forhold til ganske almindelige mennesker", siger landsformand *Helene Toxværd* på baggrund af en konkret klagesag, hvor et medlem har fået brev om, at hendes boligstøtte på 3.578 kr. fremover går direkte til boligselskabet DAB. Hun har fået den forklaring, at fremgangsmåden rent administrativt er nemmere at håndtere for DAB. Det tror hun ikke på. "Nu skal jeg hver måned tjekke, om boligstøtten er korrekt fratrukket min husleje, hvilket jeg ikke har behøvet før, da boligstøtten gik ind på min konto hver måned."

Den pågældende lejer har selv henvendt sig til Boligministeriets juridiske afdeling, der har oplyst hende om, at hun kan søge om dispensation til, at hendes boligstøtte bliver indbetalt til hendes konto som hidtil.

I en mail til Udbetaling Danmark skriver lejeren: "Det er ganske enkelt usmageligt, at I sammen med DAB sidder og laver transaktioner med medborgernes penge bag deres ryg, og som vi efterfølgende bare skal finde os i. Det er det, man kalder magtmisbrug."

LLO's landsformand føjer til: "Halvdelen af Danmarks befolkning, der er lejere, er IKKE alkoholikere, misbrugere eller generelt ude af stand til at administrere egne penge. Derfor er vi imod".



Der var stor spørgelyst hos de fremødte til åbent hus-arrangementet i LLO Birkerød.

BIRKERØD

Åbent hus med landsformanden

SPØRGELYSTEN VAR STOR, da Lejernes LO i Birkerød holdt åbent hus-arrangement lige op til efterårsferien med besøg af landsformand *Helene Toxværd*. Afdelingen bød på kaffe, vin og kanapeer og dagens tema var omkostningsbestemt husleje. Men temaet blev betydeligt bredere i kraft af mange gode spørgsmål fra repræsentanter for ejendomme i Birkerød, Lyngby, Virum, Farum og Hørsholm.

De havde spørgsmål om omkostningsbestemt husleje, "orange" byfornyelse, paragraf 5.2-moderiseringer, vedligeholdelseskontoens anvendelse til køkkenmodernisering, depositum og forudbetalt husleje, neutral fagmand og beboerrepræsentationen ved flyttesyn, om udlejers forpligtelse til at holde beboerrepræsentationen orienteret ved til- og fraflytning, om forskellen på lejeloven og boligreguleringsloven, om digital fraflytning og om vilkårene for "restlejerene", når halvdelen af beboerne danner en andelsboligforening.

Helene Toxværd understregede, at LLO har et godt forhold til 90 pct. af udlejerne, men at det er de sidste 10 pct., der giver problemer og fylder i huslejenævnenes sagsakter. Her vinder vi faktisk mange sager, sagde hun. I den almene sektor er der fraflytnings- og varmeregninger, der fylder godt op. Afdelingsformand *Anni Thorsen* konkluderede på snakken, at den viser, hvor vigtig en forening LLO er for lejerne.

Landsformanden benyttede også anledningen til at orientere om lejelovsforliget på Christiansborg, der nu udmøntes i et konkret lovforslag.

På spørgsmål fra de fremødte oplyste hun, at de laveste huslejer i København er 300-400 kr. pr. kvm. pr. år.

LLO i Birkerød er med sine 2200-2300 medlemmer blandt de fem største LLO afdelinger i landet og har medlemmer i 6 kommuner nord for København.

KJH

REGION ØST:

Fokus på flere almene medlemmer

DET VAR TÆT PÅ at være genvalg til alle poster, da LLO Region Øst holdt generalforsamling i juni i Rødovre. Formanden, *Dorthe Larsen*, Brøndby, genvalgte og er "født" medlem af LLO's hovedbestyrelse. Til hovedbestyrelsen genvalgte også *Peter Andersen* og *Jan Baltzer*, begge Hovedstaden. Som suppleant for alle tre genvalgte *Lill Svanberg*, Rødovre/Hvidovre. Til regionsbestyrelsen var der et enkelt nyvalg. *Niels Kristian Hansen*, Birkerød, valgtes for en 1-årig periode, mens der var genvalg til *Erik V. Jacobsen*, Nordsjælland, *Peter Larsen*, Rødovre/

Hvidovre og Lill Svanberg. *Anni Thorsen* og *Erik Thorsen*, Birkerød, blev takket for deres store arbejde i bestyrelsen.

I sin beretning omtalte *Dorthe Larsen* arbejdet med at skaffe flere medlemmer fra den almene sektor – et arbejde, som også landsforbundet er involveret i. Mange almene afdelingsbestyrelser melder sig ind med en konkret sag, men melder sig ud igen, når sagen er afsluttet, oplyste hun.

Regnskabet viste et pænt overskud og kontingentet forbliver uændret i 2015.

KJH

AABENRAA:

Boligsøgende ville flytte ind på rådhuset

AABENRAA KOMMUNE fik i bogstaveligste forstand boligproblemerne inden for dørene, da et ægtepar fra Bredevad mistede tålmodigheden og dukkede op i kommunens reception med deres seng og meddelte, at de agtede at flytte ind på rådhuset, indtil kommunen havde fundet dem et andet sted at bo.

Ægteparrets lejede hus var uden varme og stærkt angrebet af fugt, mug og skimmelsvamp. Hertil kommer, at der på fire dage blev fanget 8 mus, tre rotter og en tekniker fra firmaet Mortalin konstaterede, at der var mår på loftet. Parrets udlejer vil sælge huset og har åbenbart ikke ment, det var nødvendigt at sørge for varme.

Vicekommunaldirektør *Tom Ahmt* oplyser til JydskeVestkysten, at ægteparret har fået flere tilbud om lejemaal, som det har afslået, fordi de vil bo på landet i en større bolig.

"Indflytningen" i rådhuset endte med, at politiet blev tilkaldt og sengen flyttet tilbage til ægteparrets trailer. Senere blev et møde aftalt om situationen, men den 19. oktober - 13 dage efter - var situationen iflg. ægteparret uændret. De skriver i en mail til formanden for LLO i Sønderborg, *Holger Soltau*, at temperaturen i stuen nu er 16 grader og at der stort set ikke er et sted i huset uden fugt samt at der er gylle under gulvet.

Holger Soltau oplyser til Vi Lejere, at det langt om længe og efter flere måneders tovtrækkeri er sendt et påbud fra kommunen til udlejeren.

Kommunens tekniske forvaltning var i øvrigt inviteret til LLO's høring i Horsens om kommunernes forpligtelser i forbindelse med skimmelsvamp i starten af september. En medarbejder svarede, at han ikke fandt det ulejligheden værd at bruge en lørdag på formålet.

KjH

HELE LANDET:



Svage ældre er mest udsat når det brænder

DØDSBRANDE RAMMER langt overvejende private hjem, og svage ældre er stærkt overrepræsenteret blandt ofrene. Ud over alderen er faktorer som medicinforbrug, alkoholmisbrug, fysiske handicap og psykisk sygdom med til at forhøje risikoen for at omkomme eller komme svært til skade i brand. I op imod halvdelen af alle dødsbrande angives tobaksrygning desuden som brandårsag.

På den baggrund har Beredskabsstyrelsen i samarbejde med Foreningen af Kommunale Beredskabschefer udviklet et nyt initiativ "Brandsikker Bolig", som især fokuserer på svage ældre og andre udsatte grupper

Samarbejde med den kommunale hjemmepleje

Når der opstår brand i en bolig, og nogen dør eller kommer til skade, er ofrene i mange tilfælde i forvejen modtagere af offentlige plejeydelser. Samarbejde mellem den kommunale hjemmepleje og brandvæsenet er derfor essentielt for, at Brandsikker Bolig skal få den optimale gennemslagskraft.

Det bærende element i Brandsikker Bolig er brandforebyggende hjemmebesøg. Forud for det brandforebyggende hjemmebesøg er det hensigten, at hjemmeplejen har anvendt en "Brandsikker Bolig screeningsliste" til at udpege de borgere, der skønnes at have mest brug for et besøg. Screeningslisten videregives til det kommunale brandvæsen, som efterfølgende aflægger besøg hos borgeren, der naturligvis skal give sin samtykke til besøget.

Hjemmebesøgene foretages af det kommunale brandvæsen, som vil have en dialog med borgeren omkring brandfarerne i hjemmet og videregive råd og vejledning til at forbedre brandsikkerheden i den pågældende bolig. Hjemmeplejen vil også kunne deltage i besøget.

Gode erfaringer fra udlandet

Brandsikker Bolig har fundet inspiration fra lignende projekter i udlandet, bl.a. i England og Norge, hvor man har gode erfaringer.

Læs mere om Brandsikker Bolig på www.brandsikkerbolig.dk



Lidt smil blev der også plads til trods det alvorlige tema. Her er det arrangøren, James Arbøl, der taler i mobiltelefon med folketingsmedlem Lars Dohn, der måtte sende afbud på grund af forhandlinger på Christiansborg. Til venstre folketingsmedlem Jan Johansen.

LLO-HØRING:

Skimmel, skimmel, skimmel

Skimmelsvamp i boligen er lig med én lang kamp. Byfornyelsesloven skal justeres og almenlejeloven ændres.

"LEJERNES LO VENDER ikke ryggen mod skimmelsvamp", stod der på forsiden af velkomstmappen, da LLO holdt høring om skimmelsvamp i Horsens den 6. september. De 40 deltagere kom fra hele landet. Ud over skimmelramte lejere var der advokater, LLO-aktive, bygningssagkyndige, embedsmænd og et folketingsmedlem. 11 borgmestre var inviteret uden at komme.

En kamp

Selvom LLO ikke vender ryggen mod skimmelsvamp, så fremgik det klart, at kampen mod skimmelsvamp i hvert fald er en kamp med ryggen mod muren. Eksempel efter eksempel fra hele landet blev nævnt og draget frem. Og billedet er helt entydigt: Det er en kamp! Som arrangøren af dagens høring, James Arbøl, LLO Horsens, konstaterede ved afslutningen:

"Når der er kroner og ører på spil, så handler kommunerne. Når menneskers sundhed er på spil, så handler de, når de får tid!".

Det kunne skimmelsvamp-ramte Nina Jensen



Holger Soltau, Sønderborg, (yderst t.h.) var dirigent på høringen, der samlede deltagere fra hele landet, men først og fremmest fra Jylland.

fra Middelfart, Kurt Trier fra Skagen, Morten T. Hansen fra Horsens og Hanne Møller Clausen ligeledes Horsens bekræfte til fulde med deres egen, triste beretning om at være skimmelramt.

Ind i BBR-registret

James Arbøl havde taget initiativet til høringen

som en opfølgning til høringen på Christiansborg i 2007.

Han konstaterede, at der ikke var sket ret meget fra politisk side siden, ud over boligminister Carsten Hansens indskærpene brev til kommunerne i januar 2014. Udlejerne er fortsat svære at få i tale. Så hvor står lejerne nu?

I institutioner og kirker lukker arbejdstil-

Ord om skimmelsvamp

synet stedet, hvis der konstateres skimmelsvamp. I hjemmene må beboerne klare sig selv eller flytte. Kommunerne skal betale for skimmelsvamp-prøverne, men de følger ikke op på deres egne påbud. Derfor skal vi have det indføjlet i BBR-registret, hvis der har været konstateret skimmelsvamp. I Vejle blev der i en ejendom konstateret skimmelsvamp i 2012, men kommunen har stadig ikke foretaget sig noget. I Odense undskylder en embedsmand sig med, at kommunen ikke kan gøre noget, hvis en ejendom er fra før 1937! Generelt støder lejerne på disse problemer:

Lejerne får ikke altid genhusning, selvom kommunerne har ansvaret for, at det sker.

Det er som regel en embedsmand i teknisk forvaltning, der beslutter hvad der skal ske – ikke embedslægen.

Der er stor forskel fra kommune til kommune på pengene til indskud og rengøring ved genhusning.

De praktiserende læger er ikke klædt på til at håndtere sagerne.

Nogle kommuner skal have indberetning på et skema elektronisk og beder lejerne svare på spørgsmål som: Er der kommet nyt tag på ejendommen? Nye vinduer? Er der efterisoleret? Fungerer dine friskluftsventiler? De forventer simpelthen, at man ved alt om ejendommen – også hvad der skete før man flyttede ind.

Lovjustering nødvendig

Deltagerne tilsluttede sig i enighed en udtalelse med ønsker til en ”klar” justering af byfornyelsesloven på flere konkrete områder, såsom:

- Det er kommunen, der hyrer et skimmel-analyseselskab. Det må ikke være kommunens egne teknikere eller udlejers teknikere. Og analysen skal betales af byfornyelsesmidlerne.
- Analysen skal forelægges embedslægen. Denne afgør, om lejeeren fortsat kan bo i lejemålet eller midlertidig skal genhuses.
- Kommunen skal betale en sagkyndig for at foretage en foreløbig vurdering af årsagen.
- Ved genhusning skal kommunen bruge byfornyelseslovens regler om erstatningsbolig og ikke byggeoven.
- Når arbejdet er udført, skal kvalitetskontrol og godkendelse ske af en uvildig instans, inden ny indflytning sker.
- I den almene sektor er der behov for en ændring af almenlejeloven, så beboerklagenævnet bliver kompetent til at ”nedsætte lejen” som følge af mangler. I dag skal man den dyre og langsomme vej via Boligretten.

Udtalelsen er nu sendt til Folketingets boligudvalg.

ADVOKATEN:

Husk beviser og husk at skrive

Advokat Lasse Frandsen:

”Ofte er problemet, hvorfor skimmelsvamp overhovedet opstår. Udlejerer siger, det ofte skyldes lejeeren.

Omvendt siger lejeeren: Det er udlejers problem. Tit ligger sandheden midt imellem. Og det er et problem, fordi det ikke er et spørgsmål om man har ret eller uret, men fordi man ikke kan bevise, at man har ret.

Mange taber en sag – ikke fordi man ikke har ret – men fordi man ikke kan bevise, at man har ret.

Problemet er, at det ikke står nogen steder i lovgivningen, at kommunen skal undersøge eller dokumentere, hvorfor der er skimmelsvamp. Det er altså ikke nok at bevise, at der er skimmelsvamp. Derfor er det et problem, at kommunerne blot konstaterer, at der er skimmelsvamp og at det skal udbedres.

Det største problem i disse sager er, at man ikke sikrer sig bevis for, hvorfor der er skimmelsvamp og derefter kan dokumentere brugsværdinedsættelsen på ens lejemål med henblik på at få et nedslag i lejen.

Lejeeren – eller lejerforeningen – skal reagere hurtigt ved at kontakte udlejerer og i givet fald påpege brugsværdinedsættelsen. Man skal sikre sig beviser – så har lejeeren en god sag, hvis han vil kræve lejenedsættelse. Derefter kontakter man kommunen, der evt. giver påbud til udlejer.

En syns- og skønsmænd er en god ide for han kan konstatere, hvorfor der er skimmelsvamp.

Men hvis man ikke engang gider skrive et brev eller E-mail til sin udlejer, så står man dårligt over for en dommer. Det sker hele tiden, at lejerne siger: ”Jamen jeg har ringet og jeg har SMS’et”. Det er bare ikke altid nok.

En god ide er det måske at få en advokat ind over hurtigt.

I Lejeloven står der intet om skimmelsvamp, men kapitel 3 regulerer alt vedrørende mangler om det, udlejerer stiller til rådighed”.

BYGNINGSKONSULENTEN:

Et hus skal ikke udluftes – det skal ventileres

Bygningskonsulent Thomas B. Sørensen, LLO i Hovedstaden:

”Et hus skal ikke bare luftes ud. Det skal ventileres!

Når udlejerer siger, du ikke lufter nok ud, så spørg ham: ”Jamen hvordan er huset ventileret? Og ”hvornår har der sidst været service på?”.

Især paragraf 5.2-moderniseringer, der skal optimere profitten, smadrer al god ventilation og de oprindelige ventilationskanaler.

Et godt råd er: Luft ud i 5 min. ved gennemtræk morgen/middag og aften. Men husk:

Man kan ikke lufte sig til ordentlig ventilation”.

SYGEPLEJERSKEN:

Til allergiklinik med det samme

Helle T. Vile, formand for LLO Region Midt og sygeplejerske:

”En praktiserende læge kan i reglen ikke gøre noget ved en rapport om skimmelsvamp og i en enkelt blodprøve er der måske 57.000 svampesporer. Alle patienter med symptomer burde derfor straks videresendes til en allergiklinik. Her er der desværre op til 4 måneders ventetid og det er heller ikke alle patienter, der selv beder om at blive sendt videre.”

AFDELINGSFORMANDEN:

Pas på med falske løfter!

Jørgen D. Jensen, formand for LLO Skive:

”Hvis man indfører culpa (skyld.red.) som i arbejdsmiljølovgivningen, så kan man komme efter de udlejere, som bare lader den ene lejer efter den anden flytte ind uden at udbedre noget. Et godt råd til lejerne er: skriv ned! Og de gode folk i vores eget system skal også være opmærksomme. Pas på psykologien. Vi må ikke give folk falske løfter!”

BOLIGKOMMISSIONSMEDLEMMET:

Vi skal og kan også

Carl Chr. Hansen, boligkommissionen, Sønderborg:

”Jeg mener, vi i kommunerne både skal og kan påvise grundene til skimmelsvamp”.

FOLKETINGSMANDEN:

Nyt "hyrdebrev" fra ministeren

Folketingsmedlem Jan Johansen (S):

"Vi skal tage skimmelsvamp meget alvorligt. Det gør vi også og loven, der ligger til grund, kan bruges. Værktøjerne ligger der, men de bruges forskelligt. Hvis kommunerne er for længe om at reagere, så klag til Statsforvaltningen. Eller til Byfornyelsesnævnet, hvis man er utilfreds med en afgørelse.

I den nye lejelov har vi lavet flyttesyn ved ind- og udflytning. Det løser noget af problemet.

Jeg går gerne til ministeren om at sende et "hyrdebrev" ud. Så må vi se, om der er nogle steder, vi kan stramme op, få mere ensartethed i behandlingen og få kommunerne til at leve op til loven. Men jeg forstår ikke, at de ikke gør det. Det er politikerne ude omkring, der har ansvaret. Ikke en tilfældig mand i teknisk forvaltning. Tag fat i kommunalpolitikkerne. De kender jo næsten hver enkelt borger og kommunerne skal leve op til kravet om genhusning. Men jeg tror, det bliver svært at pålægge kommunerne at bevise og beskrive, hvorfor der er skimmelsvamp."

DEN KOMMUNALE EMBEDSMAND:

Ingenting at skulle have sagt

Tom Mikkelsen Broch, Hedensted Kommune:

"Skimmelsvamp tager utrolig mange ressourcer. Husk: Vi er kommunale embedsmænd og underlagt politikerne og politikernes prioritering og kommunernes ressourcer. Embedsmændene selv har ingenting at skulle have sagt. De er bare en brik i dette spil. Der er sager, der bliver prioriteret ned og omvendt sager, der har mediebevågenhed, der bliver prioriteret op."

DET "MENIGE" LLO-MEDLEM:

Embedsmændene er ikke ansvarsfri

Gunnar Dalskov-Andersen, Munkebo, Fyn:

"Helt ansvarsfri er embedsmændene jo ikke. For I er jo forpligtet til at vende og dreje tingene for politikerne!"



Morten T. Hansen: "Udlejeren og kommunen var fuldstændig ligeglade".

"Lejligheden var våd som en drypstenshule"

MORTEN T. HANSEN VÅGNEDE d. 6. december sidste år kl 5 ved, at der dryppede vand ned i hans lejlighed i Horsens "som var det en drypstenshule". Udenfor rasede orkanen "Bodil" og taget var blæst af huset. Febrilsk forsøgte han at flytte rundt på sine møbler for at undgå vandskade og redde sine ting. Alt imens han kæmpede mod tiden for at nå begravelsen af et nært familiemedlem, forsøgte han at få fat i både boligforening og forsikringselskab.

Ingen dækning

Svarene lød, at man ikke ville dække noget, der ikke er bevis for er gået i stykker og at det i så fald ville være hans egen skyld. Han fik også at vide, at udgiften til opbevaring af møbler, mens skaden stod på, ikke ville blive dækket. Udlejeren havde heller ingen forsikring, der dækkede genhusning.

Samme dag måtte han flytte ud af den vandskadede lejlighed. Mange lange, seje kampe fulgte, alt imens Morten skulle skrive sit afgangsprojekt på Ingeniørhøjskolen.

11 mdr. hos venner og bekendte

I dag, 11 måneder senere, er han blevet mange erfaringer klogere på retshjælp, forsikringselskab og -ankenævn, sin egen udlejer, kommunen og LLO. For det var her, han endte.

Hos LLO i Horsens kendte man godt udlejeren fra Lichtenbergsgade 6. Det var ikke første gang, man havde hørt fra et medlem i netop dette lejemål. Tidligere var det en ung kvinde, der stod med nogenlunde samme problem.

Morten fortæller:

"Jeg tog op til LLO uden de store forventnin-

ger, fordi jeg var blevet afvist alle andre steder. Men jeg fik den assistance, jeg havde brug for. Det gav mig styrke til at mobilisere de ekstra kræfter, det viste sig skulle bruges. Nu handlede det om at blive genhuset, få dækning for det skadede indbo og ikke mindst retfærdighed.

Oprettede beboerforening

Jeg erfarede, at andre lejere i ejendommen følte sig overset og forsømt og indkaldte til et fællesmøde. Til min store overraskelse mødte 50 pct. af ejendommens beboere op. Det dannede grundlag for oprettelsen af en beboerforening. Opbakningen var et mentalt boost, der gav energi til at fortsætte.

Men vejen blev lang. Horsens Kommune krævede, at en specialist kom ud for at måle indeklimaet i min lejlighed for at få dokumentation for, at en genhusning var nødvendig. Enkelte nætter havde jeg været nødt til at overnatte i lejligheden. Det resulterede i en atypisk lungebetændelse i en måned. Få dage før specialisten planlagte besøg i lejligheden blev besøget aflyst. Begrundelsen fra kommunen var, at jeg ikke betalte husleje i min ubeboelige lejlighed! Det var kommunen sjovt nok blevet informeret om via udlejeren. Det lugter jo lidt af, at udlejeren har været bekendt med denne regel. Samtidig slap han for, at kommunen kom ud og dokumenterede ejendommens ringe stand. Og kommunens på sin side kunne spare en omkostning. Det er kun en teori, men begge var fuldstændig ligeglade.

1. oktober kunne Morten omsider flytte tilbage efter i 11 mrd. at have overnattet hos venner og bekendte.

KJH



FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Almen boligaftale tak, men med vetoret til lejerne

LIGE NU FORHANDLER regeringen en ny flerårig boligaftale for den almene udlejningssektor med Folketingets partier. Regeringen arbejder på et udspil, der giver lejerne lov til at bruge 16 milliarder kroner af deres fremtidige opsparing i Landsbyggefonden til renoveringer i perioden 2017 til 2020. Derudover vil regeringen målrette penge til infrastruktur og nedrivninger, og fra 2015 til 2018 skal 1,9 milliarder kroner gå til en øget boligsocial indsats, som minister *Carsten Hansen* blandt andet vil bruge til at bryde den sociale arv og skabe tryghed i de almene bebyggelser.

Helene Toxværd, formand for Lejernes LO, udtaler: "Det er grundlæggende en god ide, at de almene boliger bliver bedre og mere tidsvarende. Men, og der et stort men: lejerne i bebyggelsen skal suverænt tage beslutningen og de skal kunne beslutte sig ud fra et rimeligt grundlag. Vi skal have fjernet den paragraf, der i forbindelse med en helhedsplan om renoveringer giver de almene boligorganisationer ret til at overtrumfe et flertals beslutning på et afdelingsmøde. Beslutningen om store renoveringer og dertil huslejeforhøjelser skal altid ligge hos de lejere, som skal betale.

BREVKASSE HVAD NU LLO?

Efterbetaling for varme

Hej LLO!

Jeg har for kort tid siden modtaget mit varmeregnskab fra udlejer. Jeg forstår ikke, hvorfor det først kommer nu, da der blev læst af i maj måned. Jeg har fået en efterbetaling på kr. 1400,00. Skal jeg virkelig betale dem, når regnskabet først er kommet så lang tid efter?

Hilsen Sara

Hej Sara,

Reglerne for aflæggelse af varmeregnskaber følger af lejelovens kap. VII. Udgangspunktet er, at hvis udlejer selv leverer varme, så skal regnskabet vedr. udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand være kommet frem til lejer senest 4 måneder efter at varmeregnskabsårets udløb. Hvornår dit varmeregnskabsår starter, kan du se i din lejekontrakt.

Hvis udlejer derimod får leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejer senest 3 mdr. efter, at udlejer har modtaget den endelige afregning fra forsyningselskabet.

Er regnskabet ikke kommet frem til lejer ved udløbet af disse frister, mister udlejer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejer.

Når du modtager dit forbrugsregnskab så er der visse oplysninger regnskabet skal indeholde. Disse er:

- Oplysninger om ejendommens samlede varmeudgift
- Oplysninger om lejerens andel af de samlede varmeudgifter.
- Oplysninger om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning

Lejerens adgang til at gøre indsigelse mod regnskabet. Indsigelsen SKAL gøres senest 6 uger fra modtagelse af regnskabet. (HUSK. Det skal være en begrundet indsigelse)

Hvis dit varmeregnskab ikke indeholder disse oplysninger, er formalia for aflæggelse af varmeregnskab ikke overholdt, hvorefter regnskabet er ugyldigt og udlejer kan ikke opkræve efterbetalingen.

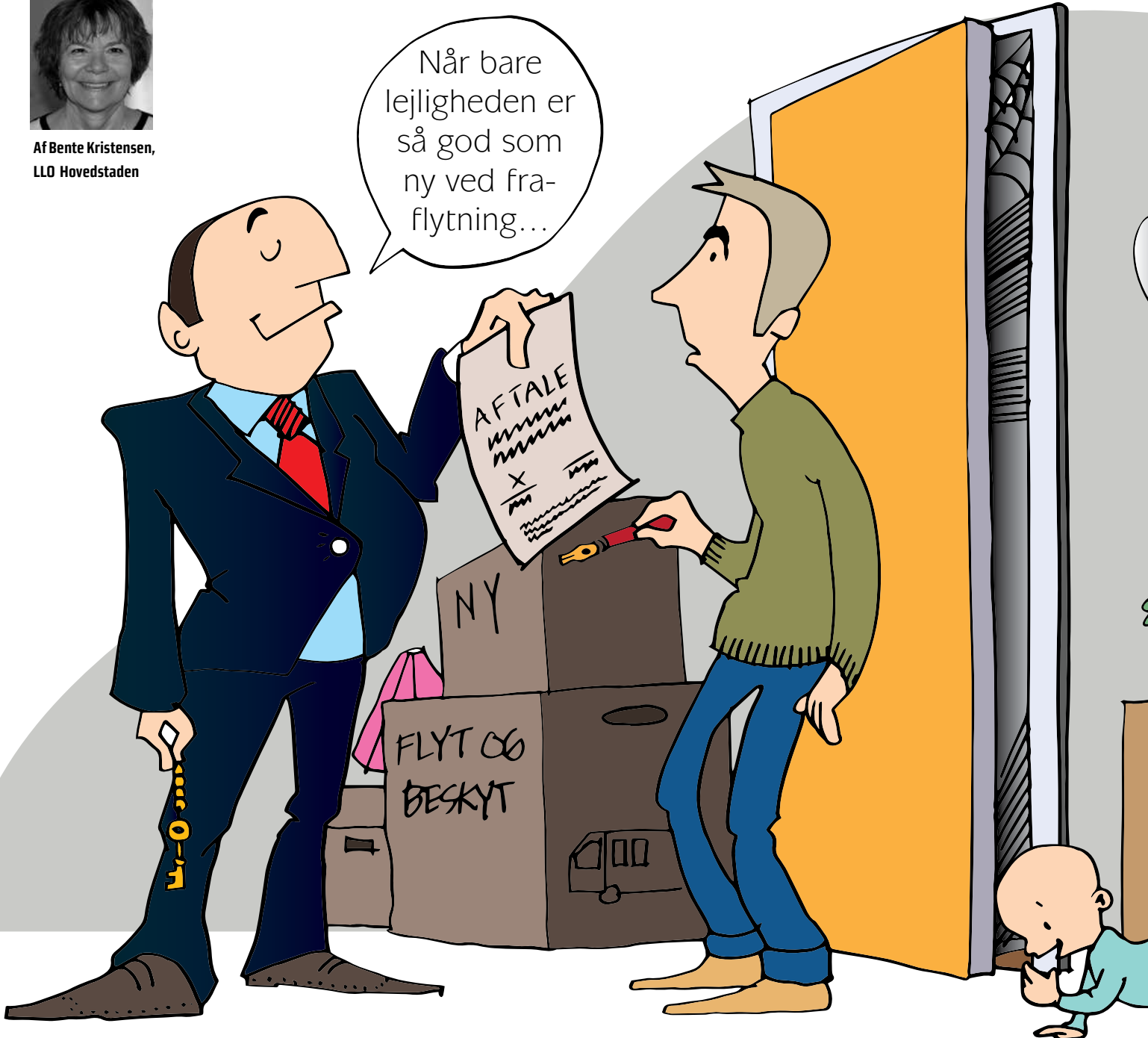
Såfremt at du gør indsigelse mod regnskabet, så skal udlejer indbringe indsigelsen for huslejenævnet, såfremt at han ønsker at fastholde efterbetalingen.

Med venlig hilsen
Maria Berth
Jurist, LLO Slagelse

ER EN AFTALE EN AFTALE?



Af Bente Kristensen,
LLO Hovedstaden



8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Af Jakob Møldrup-Lakjer



Kathrin Siim Sørensen



Tine Storvang

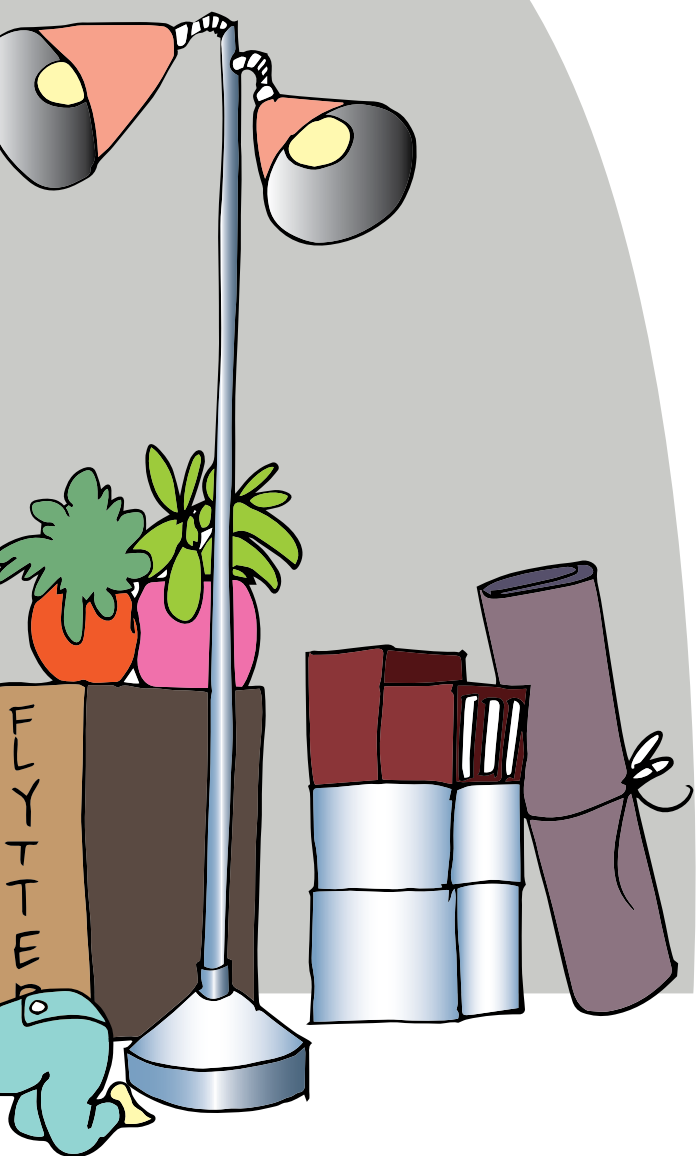


Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

TEGNING: JETTE SVANE



MANGE TROR, AT EN skriftlig aftale altid er bindende. Men det er den ikke, hvis det man aftaler ikke er i overensstemmelse med lovgivningen, fx lejelejen, eller hvis aftalen kan siges at være stærkt urimelig.

Det er en vigtig forudsætning for det privatøkonomiske samfunds produktion og omsætning, at borgerne kan afslutte retlige bindende aftaler – kontrakter – med hinanden. Til at regulere dette har vi Aftaleloven.

Pas på med mundtlige aftaler

Aftalelovens grundlæggende regel er først og fremmest, at løfter og kontrakter er retligt bindende for parterne.

En aftale kan indgås enten mundtligt eller skriftligt. De er begge bindende, men man skal ikke være blind for, at mundtlige aftaler kan være temmelig svære at dokumentere. Derfor er det altid en god ide at få aftaler ned på skrift for det tilfælde, at man senere skal kunne bevise, hvad der egentlig er blevet aftalt.

Ud over kontrakter og andre aftaler, hvor parterne har sat sig sammen og i fællesskab udarbejdet de vilkår, som man nu er blevet enige om, har man to andre begreber, der kaldes stiltiende løfter og kvasiløfter.

Et stiltiende løfte betyder, at man ved sin handlemåde har ladet den anden part forstå, at der er indgået en aftale.

Men kvasiløfter, hvad er nu det? Jo, det vil sige, at man bliver bundet ved sin opførsel på samme

måde som en løftegiver, selvom ens handlinger ikke kan siges at være udtryk for et stiltiende løfte. Som eksempel kan nævnes, hvis man sætter sig op i en bus – så har man accepteret at betale for billetten. Det samme gælder hvis man en fejl får sendt en vare – det kunne være en flaske vin – og man drikker vinen, ja så er man også forpligtiget til at betale regningen.

En aftale er ikke altid en aftale

Lejelejen erstatter nogle steder aftaleloven, hvilket betyder, at man har mulighed for at få ændret på en indgået aftale. Lejelejen er nemlig en beskyttelseslov. Det betyder, at man ikke kan indgå visse aftaler, der er til skade for lejeren. For at se hvilke bestemmelser, der ikke kan fraviges, skal man kigge i den sidste § i hvert kapitel i Lejelejen. Som eksempler kan nævnes Lejelejens § 98, stk. 1, 3. pkt. "Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede". I sidste § af kapitlet, nemlig § 99a står der så "Reglen i § 98, stk. 1, 3. pkt. kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren". Her er et eksempel på, at selv om man aftaler i en lejekontrakt, at lejeren skal sætte en bolig i bedre stand ved udflytning, ja så gælder dén aftale altså ikke.

Men selv om lejelejen er en beskyttelseslov, kan man godt som lejer komme til at lave en aftale der er til skade for en selv. Derfor skal man altid få tjekket en lejekontrakt i sin lokale LLO-afdeling, inden man skriver under!

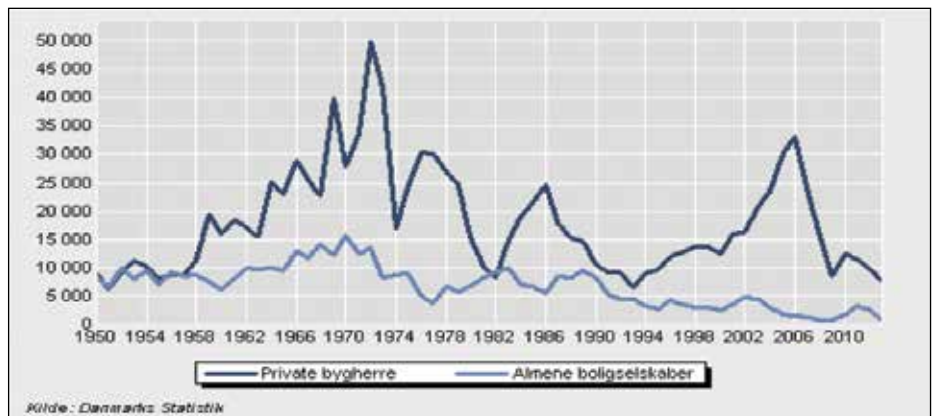


HVORFOR BYGGES DER IKKE FLERE ALMENE BOLIGER

Planloven er en af de alvorlige barrierer, mener kommunerne, der vil have loven ændret. LLO føjer til, at øget statsstøtte skal være en del af "pakken".

BEFOLKNINGEN VOKSER, flere bor som singler, indvandringen øges, importen af arbejdskraft øges og ikke bare LLO's analyser, men også andre analyser viser, at der er behov for et boligbyggeri på 25.000 boliger årligt. Men det påbegyndte boligbyggeri er historisk lavt.

Som det ses i figuren til højre påbegyndte de private bygherrer (fx pensionskasser, kapitalfonde og "rigmænd") ekstremt mange boliger i 2006, kun overgået af 1970'erne. Finanskrisen gjorde, at boligerne ikke kunne sælges, og de blev derfor





udlejet. Samtidigt styrtdykkede det private nybyggeri.

Stort fald i almene boliger

Det ses, at det almene byggeri havde sin storhedstid sidst i 60 og begyndelse af 70-erne, nu er niveauet under 5.000 boliger årligt. Det vil fortsætte i de kommende år, for det planlagte byggeri i København og Aarhus er først og fremmest privat byggeri.

Det er et problem, at der ikke bygges flere almene boliger. Ganske vist er nye almene boliger dyre, alt for dyre, og lejen ligger i nybyggeriet i København på 1100 kr. pr. m². årligt, men lejen ligger trods alt under de 1400 – 1500 kr. pr. m², som det private nybyggeri lejes ud til.

Almene boliger er nødvendige i et nyt

boligområde, fordi de sikrer en befolkningsmæssig mangfoldighed. Det peger alle kloge forskere på er godt for sammenhængskraften i samfundet. Vi skal kende hinanden og ikke bo i særlige ghettoer opdelt efter indkomst, socialt tilhørsforhold etc. Derudover er der i de almene boliger beboerdemokrati, og boligerne udsættes ikke for privat spekulation.

30 pct. almene boliger i storbyerne

Det er derfor vigtigt, at de enkelte byområder kan tilbyde relativt flere almene boliger end tidligere. Hvor det tidligere var god tone, alene ud fra en boligsocial begrundelse, at 20 pct. af boligerne i kommunen var almene, skal storbyerne i dag op på 30 pct. som målsætning. Det skyldes, at en lang række af de boliger, der tidligere

Vi skal kende hinanden og ikke bo i særlige ghettoer opdelt efter indkomst, socialt tilhørsforhold m.v. Derfor er almene boliger nødvendige i et nyt boligområde. Men grundpriserne er nogle steder så høje, at de almene boligselskaber ikke kan være med. F.eks. her på Sandkaj i København.

var opnåelige for lavindkomsterne og den nederste gruppe af mellemindkomsterne, singler etc. er forsvundet de sidste 10 – 15 år. Prisen for en andelsbolig er mere end tidoblet og lejen for en ledig privatejet udlægningslejlighed i den gamle boligmasse er fordoblet, fordi den typisk bliver moderniseret ved genudlejning.

Tre barrierer

Der er tre oplagte barrierer for almene boliger.

For det første lader kommunerne sig stoppe af en alt for uigennemtænkt og rigoristisk fortolkning af planloven. Kommunerne mener, at planloven betyder, at man ikke i lokalplanen kan reservere et grundområde til almene boliger. Det er ikke alle enige i. Professor, dr. jur.

Peter Pagh mener, at det er muligt i en lokalplan at udlægge områder til almene boliger, når dette kan anses for planlægningsmæssigt begrundet. Ifølge Peter Pagh vil det fx være tilfældet, når en kommune udlægger mindre områder til almene boliger for at bekæmpe ghettodannelse. Eksperten påpeger, at kommunernes antagelse ikke tager højde for, at Højesteret har anerkendt, at et areal i lokalplan kan udlægges til timestare, når dette er planlægningsmæssigt begrundet.

For det andet er der mange kommuner, hvor det kommunalpolitiske flertal i kommunen ikke vil have almene boliger, fordi man mener, at de almene boliger tiltrækker lavindkomster og at beboerne tømmer kommunens kasse til sociale ydelser.

For det tredje prioriterer regeringen Landsbyggefondens pengekasse til renovering af almene boliger og ikke til byggeri eller billiggørelse af nye almene boliger. Regeringen har fremmet byggeriet af almene boliger ved i perioder at sænke kommunens andel af betalingen til nyopførsel af en almen bolig, men regeringen har ikke øget den samlede offentlige støtte, så starthuslejerne kan blive væsentligt lavere. Det betyder, at det koster kommunen kassen i øget individuel boligstøtte at bygge almene boliger. Nogle steder er det

FORSÆTTES NÆSTE SIDE



Københavns nye bydel, Nordhavn, tager ganske rigtigt form. Eget postnummer, metrostationer, skole, himmel og hav. Men kun for nogle...

helt umuligt at bygge almene boliger, fordi grundpriserne er så høje, at de almene boligselskaber ikke kan bygge inden for den maksimalpris, som regeringen har sat.

Planloven skal ændres

Hvis de tre barrierer for almene boliger skal fjernes, skal der gøres følgende:

Planloven skal ændres, så det bliver tydeligere, at kommunen kan prioritere almene boliger ind i en lokalplan.

Ministeriet for By, Bolig og Landsdistrikter skal udmelde vejledende kvoter for behovet for almene boliger i de enkelte kommuner. De vejledende kvoter skal tage udgangspunkt i en overordnet målsætning for en boligbestand i kommunen, der tilfredsstiller en mangfoldighed og et socialt ansvar. Hermed blotlægges for borgere og presse, hvilke kommuner, der lurer passer i forhold til behovet.

De almene boligernes konkurrenceevne skal styrkes ved at øge statsstøtten, så huslejen falder ved at kommunernes udgifter til individuel boligstøtte mindskes gennem en højere statslig andel, ved at sikre, at den boligsociale opgave spredes til den privatejede boligsektor og ved at genoprette beboerens indflydelse i de almene boliger. Hermed bliver de almene boliger mere tiltrækkende for mellemindkomsterne eller familier, der økonomisk har det frie valg mellem ejer - eller lejebolig.

OVERBORGMESTEREN:

En af fem nye boliger skal være almen

KØBENHAVNS OVERBORGMESTER *Frank Jensen* har længe bedt regeringen om en ændring af planloven. Han siger:

”I de nye fine kvarterer bliver grundene så dyre, at det kun i begrænset omfang kan lade sig gøre at bygge alment. Derfor beder jeg regeringen om en ændring af planloven, så vi kan kræve i lokalplanen, at der også kommer almene boliger, som almindelige lønmodtagere har råd til at betale. En ud af fem nye boliger skal være almen. Det vil gøre, at markedsprisen på disse områder falder, så pædagoger, lærere og andre med almindelige indkomster har råd til at bo der. Vi vil ikke have lommer i byen, hvor der ikke kan bo almindelige mennesker med almindelig indkomst. Vi skal have en by med plads til alle. Det kræver, at vi får lov til at stille krav om billige boliger”.

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter, *Carsten Hansen*, siger til Politiken, at regeringen allerede har hjulpet storbykommunerne ved at lade staten påtage sig et større ansvar, så de kommunale udgifter ved alment nybyggeri bliver sat ned fra 14 til ti procent.



FSB tromler lejere der ønsker tilknytning til LLO



FSB-ejendommen i på Christianshavn, hvor beboerne ikke kollektivt må have tilknytning til Lejernes LO.

ET AFDELINGSMØDE I EN almen boligafdeling i København endte 24. september i en alvorlig strid mellem beboerne (afdelingen) og deres boligorganisation, Foreningen Socialt Boligbyggeri (FSB). Uenigheden drejer sig om, hvorvidt beboerne kollektivt kan tilslutte sig LLO i Hovedstaden via en sekretariatsaftale.

Alle ønskede tilknytning til LLO

Et forslag fra afdelingsbestyrelsen og to beboere herom blev afvist af dirigenten, som var stillet til rådighed af FSB og rekrutteret fra FSB's såkaldte "dirigentskorps". På trods af entydige protester fra de fremmødte lejere nægtede dirigenten at tage forslaget til behandling, og gik videre til næste punkt på dagsordenen. Han begrundede det med, at forslaget strider mod FSB's organisationsbestyrelses beslutning om, at FSB ikke ønsker at pålægge den enkelte lejer en sådan aftale.

Forinden havde samtlige fremmødte beboere og en fuldmagtsgiver omvendt tilkendegivet, at de ønskede tilknytning til LLO Hovedstaden.

Kun med på en "lytter"

Afdelingen har 18 boliger, der ligger i Dron-

ningensgade 8-12 på Christianshavn. 6 af dem var repræsenteret på mødet. Fra FSB deltog næsten lige så mange, nemlig fem medarbejdere, heriblandt en sektionschef. Hun støttede dirigentens handlemåde, selvom hun ellers ved mødets begyndelse oplyste, at hun kun var til stede, fordi hun ønskede komme til nogle af de årlige afdelingsmøder i FSB og kun var med på en "lytter".

Groft tilsidesat

Jurist i LLOH, *Henrik Gottrup*, der overværede mødet, er af den opfattelse, at beboernes indflydelse på egen boligsituation er blevet groft tilsidesat, fordi forslagene klart falder inden for et afdelingsmødes kompetence. Derfor kan dirigenten ikke fratage et afdelingsmøde retten til at drøfte og foretage en afstemning herom, mener han.

Beboerne overvejer nu det videre forløb.

Formanden for beboerrepræsentationen, *Anne Berg*, siger til Vi Lejere, at beboerne gerne samarbejder konstruktivt med FSB som hidtil, men at de er dybt utilfredse med den behandling, de har fået.

"Vi undrer os over, hvorfor organisations-

bestyrelsen i FSB ikke anerkender en ganske almindelig demokratisk ret til at indgå en sekretariatsaftale med LLO, som vil koste den enkelte beboer 30 kr. pr. måned. Vel at mærke samtidig med, at de modsætter sig diskussion om en udgift på 500 kr. for en simpel dørstopper i de netop nyrenoverede badeværelser. Det hænger ikke sammen", siger Anne Berg.

Også problemer i AAB

Landsformand i Lejernes LO, *Helene Toxværd*, er stærkt betænkelig ved FSB's opfattelse af beboerdemokrati. I forvejen har en anden af de store almene boligorganisationer, AAB, udstedt forbud mod kollektiv tilknytning til en af lejerorganisationerne. Det fik Helene Toxværd til på LLO's repræsentantskabsmøde i maj at tage bladet fra munden. "Alene en så absurd beslutning er selvfølgelig et rigtig godt argument for, at LLO er nødvendig i den almene sektor", sagde hun og tilføjede: "Beboerdemokratiet er nogle gange noget, man mest bruger i festtalerne".

Loppemarkedet 1. juni blev en stor succes, både som begivenhed, men også som kontaktskaber beboerne imellem og i forhold til kvarterets handlende. En beboer fortalte begejstret om, hvordan han tilbragte en hel dag nede i gården for at snakke med de naboer, han ikke vidste, han havde.



PARAGRAFFER OG SJØV I GLAD BEBOERFORENING

Fem kvinder og én mand har fundet opskriften på en velfungerende beboerforening. Det handler bl.a. om at drage nytte af hinandens forskellighed med hensyn til alder og baggrund. Og så vilje, tid og gensidig respekt.

”VI TAGER FØRST PARAGRAFFERNE – så det sjove. Der skal altså være tid og plads til det sjove og det bliver der også altid”.

Jonna Daldorph-Nielsen er formand for en stor beboerforening med små 300 lejemaal og 500 beboere i det københavnske nordvestkvarter. ”Ved skolen” hedder den og er en hestesko-formet bebyggelse fra 1940 mellem Tingskrivervej, Hovmestervej og Frederiksborgvej. En gammel, lidt slidt ejendom, men med trivsel og en oase af en stor gård.

Loppemarked blev kickstart

For to år siden lavede bestyrelsen loppemarked i gården. Det blev kickstarten til de nye tider i beboerrepresentationen, som beboerforeningen hedder i lovsproget. Fælles engagement i bestyrelsen, indhentede erfaringer og målrettet arbejde har hen ad vejen - som et foto i fikservædske - fremkaldt opskriften

på en velfungerende beboerforening. Ingredienserne i processen, som mange andre har svært ved at få til at lykkes, hedder: En godt sammensat bestyrelse med 6 engagerede mennesker i alle aldre. Forskellig baggrund og erhvervs erfaring. Nødvendig tid. Gå-på-mød. Samt viljen til at få tingene til at ske. Og så gensidig respekt.

Men også blik for, at én aktivitet i ét ”hjørne” af foreningen kan være forudsætningen for, at en anden aktivitet i et helt andet ”hjørne” lykkes.

Om det sidste siger Jonna Daldorph, selv titl. selvstændig: ”Christina ville gerne lave loppemarked. Bestyrelsen støttede det økonomisk for at få det i gang. Det kom det i den grad, og i dag luger vi også blomsterbede og planter løg. Men sådanne aktiviteter er vigtige, for ellers får vi ikke folk til at komme til møderne, når vi f.eks. skal beslutte os i

større sager. F.eks. om vi skal køre en sag ved Huslejenævnet”.

Aldersspredning giver dynamik

Yngste medlem af bestyrelsen, 23-årige Christina Skov:

”Vi går helt bevidst efter at gøre os mere og mere synlige. Jeg startede med at lave loppemarked. Jonna er ekspert i lejeloven og i at administrere og har styr på alt. Det giver tryghed, at der er én, som siger: Det er den vej, vi skal gå!” Aldersspredningen i bestyrelsen er fedt. Det giver dynamik og gode diskussioner og tilsammen rammer vi bredt i forhold til beboerne. Tidligere - og i andre sammenhænge - er jeg blevet mødt med en vis skepsis og argumenter som ”Ih, åh, du er så ung...”. Men ikke her.

I den anden ende af aldersskalaen har vi Jan Mohr (62 år), der har boet i huset siden



Jonna Daldorph-Nielsen i den store gård. Alle 300 lejligheder har vinduer mod gården.

1991 og selv betegner sig som ”praktiker” i bestyrelsen. Han er næstformand og pensionist ”med tid”, som han siger, men som praktiker også engang imellem nødt til at skyde nogle ideer ned. Til hans praktiske erfaring kommer, at han har fulgt ejendommens drift i årevis. Det var ham, der fornylig partout ville have forældrene med til at stille legepladsen op med nye gynger, sandkasse og legehus, indkøbt af beboerne selv. ”Jo, for så får ungerne stryg, hvis de splitter det ad”, smiler han.

Telefontid fra 8-20

Som formand er Jonna Daldorph i den grad på. Hun og to andre i bestyrelsen har på skift telefontid fra kl. 8 til 20 på foreningens mobiltelefon og svarer også på bestyrelsens mail om alt fra dug på ruderne og surhed mellem naboer.

Men de større perspektiver er Jonnas vigtigste arbejdsområder. ”Vi har indført et halvårsmøde, 6 måneder efter generalforsamlingen. Det bruger vi til at give informationer til beboerne, overrække en blomst til en beboer, der hver morgen vasker gulvet i vaskerummet, eller hvad det nu kan være. Denne mødeform aflaster generalforsamlin-

gen, hvor vi sidst havde over 60 fremmødte og hvor vi så kan koncentrere os om andre ting og beboerne få svar på alle deres spørgsmål. Lige nu kører vi 8 sager ved Huslejenævnet, bl.a. såkaldte paragraf 5.2-sager! Efter fraflytning moderniserer udlejeren lejlighederne og lejer ud til tæt på det dobbelte. Et begreb som trappeleje er også kommet til. Jeg kan godt lide beboeraktiviteter, men hovedaktiviteten er nu engang det lovmæssige. Vi har en god lov og får god hjælp i LLO. Aldrig har vi oplevet, at de ikke har tid, når vi har ringet og spurgt igen og igen. Når man så opdager, hvor mange rettigheder, man har som lejer og at man vitterligt kan komme nogen steder, hvis man bruger loven, så giver det blod på tanden. Men uden LLO's hjælp og vores deltagelse i kurser går det ikke. Derfor kræver vi også af bestyrelsens medlemmer, at de skal deltage i kurserne. Det er fundamentet og det har ingen sagt nej til endnu. Og man behøver hverken at have studeret jura eller være advokat for at være med. Alle kan stille op til bestyrelsen og alle får noget ud af det. Det, den ene ikke kan huske fra kurserne og bøgerne, det husker den anden.

Lokale sponsorer

Loppemarkedet startede for to år siden og blev starten på en ny, aktiv periode i foreningen. En beboer sagde bagefter: ”Det er det fedeste, jeg har oplevet herude”. For første gang i sit liv havde han tilbragt en hel dag nede i gården for at snakke med naboer, han ikke vidste, han havde. ”Og det var præcis det, vi gerne ville opnå”, siger Jonna. ”Lejerne bor jo her og har deres liv her”. Bestyrelsen lavede kaffebod med hjemmebag, opsatte skilte, tegnede boderne op, etc. Lokale handlende sponsorerede forskellige varer som juice, slik og sandwich. De fik sig markedsført, så det endte med en win-win situation for alle. Økonomisk er loppemarkedet nu selvkørende i kraft af kaffeboden og gebyrerne. Og ”gårdlopperne”, som arbejdsgruppen hedder, har nu lavet deres egen Facebook-gruppe.

Hjemmeside og ”Beboernyt”

En anden nyskabelse er en gruppe omkring højbede med urter, kartofler og grøntsager.

FORSÆTTES NÆSTE SIDE

En tredje er et julebanko, der er på vej i den nærliggende kirkes menighedssal. Julens komme markeres iøvrigt med juletræstænding og lyskæder på træerne i gården. En særlig legepladsgruppe er på bestyrelsens arbejdsliste.

Foreningens "ansigt" udadtil er en hjemmeside med et væld af informationer. Derudover laver bestyrelsens medlemmer på skift det månedlige "Beboernyt". Det er et enkelt A4-ark, der slås op i opgangene og indeholder små, korte nyheder.

Ny ejer

Ejendommen blev for et år siden solgt til en ny ejerkreds i England. Lejerne ved ikke helt præcist hvem, men firmaet ejer ejendomme over hele Europa. Siden ejerskiftet er det blevet tydeligt, at der ikke er nogen særlig vilje til at vedligeholde ejendommen, hvor tag og vinduer har været forsømt i mange år. Det er det største problem i huset i dag, siger bestyrelsen. Den danske administrator er "Administrea". Men herfra får beboerne ikke altid svar, når de henvender sig. "Det er nogle gange som at slå i en dyne", siger Jan. "Især vores pensionister har det svært med kontakten".

Sidegevinst

Blandt de overraskelser, Christina har mødt i



arbejdet, nævner hun netop hvordan udlejer kan behandle lejerne og så de famøse 5.2-sager. Det har hun omvendt glæde af at kende til i sit studium og i sit daglige arbejde med stofmisbrugere. "Men jeg er også mere blevet en del af livet her via bestyrelsesarbejdet. Det er et ekstra plus".

Bestyrelsen består af 5 medlemmer plus en suppleant. Aldersspredningen er næsten 40 år og erhvervs erfaringen spænder fra tidl. posttjenestemand, tidl. selvstændig, ekspeditionssekretær, pædagogstuderende, teologistuderende og en lærer. Fra venstre ses Julie Svendborg, kasserer Mia Mohr, formand Jonna Daldorph-Nielsen, suppleant Birgit Rintza og bagerst Christina Skov og næstformand Jan Mohr.

LÆSERBREV //

30.000 kr. mere tak!

Hej,

Jeg har været udsat for en mindre behagelig oplevelse, og vil derfor skrive til jer, for at høre om det er i orden det udlejer sagde til mig:

Jeg forelskede mig i en lejlighed på Stejlbjergvej i Kolding, den var ideel til mig, og det eneste der manglede var, at jeg skulle have lejekontrakten.

Jeg ringer derfor til udlejer (Kolding Ejendomsinvest) og giver hende alle mine oplysninger, cpr-nr., adresse osv.

Lejligheden ville koste mig 16.800 i forudbetalt leje og indskud.

Her er vores samtaleforløb:

Mig: "Hej, jeg har været oppe og kigge på en lejlighed i går, og jeg er meget interesseret i den. Så ville jeg høre om jeg kunne få lejekontrakten, da jeg også skal på kommunen og spørge om et indskudslån?"

Hende: "Ja, hvilken lejlighed er det? Og har du en aftale med dem om det, da vi skal have

kontrakten i underskrevet stand i morgen, hvis du vil have den".

Mig: "Nej, men jeg kan prøve og se, om de kan behandle den hurtigt, da det er kommunen der skal kigge på den først".

Hende: "Du er da ikke dansker?"

Mig: "Hvis du mener om jeg har dansk statsborgerskab, så er det korrekt, jeg har ikke dansk statsborgerskab, men til gengæld har jeg ubegrænset opholdstilladelse".

Hende: "Nå, jamen så skal jeg have 30 tusind mere, end det beløb, man normalt skal have. Da du ikke er dansk statsborger, så er det vores sikkerhed, at du ikke smutter tilbage til hvor end du kommer fra."

Mig: "I kan da ikke bare kræve det dobbelte uden at advare folk om det på jeres beskrivelse af lejligheden, hvor står det henne?"

Hende: "Det står ingen steder, jeg fortæller dig det nu. Hvis du vil have lejligheden, skal jeg have det dobbelte. Ellers må du lade være med

at tage den. Jeg kan gøre hvad jeg vil, da det er min lejlighed".

Mig: "Nå, jamen så vil jeg ikke have den, du kan slette alle de oplysninger, jeg gav dig, tak for din tid. Farvel!"

Senere på dagen ringer min kæreste og snakker med dem. De forklarer ham, at selvom han er dansk, og har dansk statsborgerskab og står på lejekontrakten, så skal de stadig have det dobbelte, da han ville komme til at bo med mig, og jeg er ikke dansker. De smækker røret på efterfølgende.

Mit spørgsmål er, om de har ret til at give os den behandling, selvom de er et privat firma?

Mvh.
Zana,
Kolding
(I øvrigt er jeg født i Sverige)

Partierne i kø for at møde københavnske lejere

Socialdemokraten Mette Reissmann var første MF'ere i ny møderække.

DE POLITISKE PARTIER STÅR nærmest i kø for at møde medlemmer af LLO i Hovedstaden. Som optakt til næste folketingsvalg skrev LLOH ud til de politiske partier og inviterede til et fyraftensmøde i lokalerne i Vester Voldgade med en folketingskandidat fra hver af partierne. Det gav straks svar fra fem partier. I Venstre var man endog så forhippet på at møde op, at to folketingskandidater fra hovedstadsområdet meldte sig til det samme møde.

Lejeren fra Østerbro

Første fyraftensmøde var med socialdemokraternes *Mette Reissmann*. Hun er formand for Folketingets boligudvalg, selv lejer på Østerbro og næstformand i sin ejendomsbeboerrepræsentation, der "naturligvis" er medlem af LLO! Mødet fandt sted den 22/10, hvor Mette Reissmann veloplagt orienterede om sit syn på byudvikling og boligudvikling, men derudover kom langt omkring i det politiske og sociale landskab i kraft af sin solide ballast som lægdommer i Boligretten, tidl. chefjurist i Forbrugerrådet, tidl. studie vært i TV3's "Luksusfælden" og tidl. formand for Borgerrepræsentationens teknik- og miljøudvalg.

Hertil kommer den erfaring, det giver selv at have boet til leje 11 forskellige steder i studietiden.

"Ikke kun rigmandsenklaver"

Mette Reissmann erklærede sig som 100 pct. tilhænger af blandede byer og blandede boligområder og ikke kun rigmandsenklaver eller kvarterer for dem, der er +65 eller helt unge. Hun kan godt lide et København med høje huse og tæt byggeri med liv og gjorde op med fordommene om, at det er "mindre fint" at bo til leje i en almen bolig. Mette Reissmann er også tilhænger af forsøg med beboerdemokratiet og ser gerne, at ældreboliger indrettes endnu mere ældrevenlige med f.eks. bredere døre, der tillader passage af kørestole.

Om studieboliger:

Hun var optaget af ideen om, at optagelse



Mette Reissmann hilser på nogle af de fremmødte før det politiske fyraftensmøde. Få nu den lejelov igennem før valget, lød en af opfordringerne fra aftenens mødedeltagere.

på et studie også indebærer en garanteret studiebolig. Ikke 1 ½ værelse til hver, men mindre og måske en lejlighed til deling med flere andre. Erfaringer fra udlandet viser, at sikkerhed for et sted at bo modvirker frafald på studierne. Dermed slår man to fluer med ét smæk.

"Fuldstændig enig" med Frank Jensen

I den efterfølgende intense debat havde omtrent alle fremmødte ordet. Der var spørgsmål om lejeloven og Landsbyggefonden. Det blev fra salen fremhævet, at man kan ændre meget til lejernes fordel gennem bygningsreglementet. Planlovens begrænsninger i forhold til salgspriser på byggegrunde til almene boliger var et af de mere dominerende temaer. Her erklærede Mette Reissmann sig "fuldstændig enig" med overborgmester *Frank Jensen* (se side 12-14.red.) og hun var, som hun sagde, "ikke sikker på, at det altid er de Radikales skyld!". Trykthed i boligområdet var et andet tema, bopælspligt til nybyg-

gede lejligheder et tredje, tomme hospitaler og institutioner som studieboliger et fjerde, de såkaldte 5.2-moderniseringer et femte og andelsboliger et sjette. Om det sidste sagde aftenens gæst, at et lovforslag er på vej, men at Folketinget afventer en vigtig principiel dom fra Højesteret. Hun ville gerne beholde andelsboligerne som et boligtilbud til rimelige penge, men erkendte, at grådigheden desværre har holdt sig indtog også her.

Aftenens vært, LLOH-formand og landsformand *Helene Toxværd*, gjorde opmærksom på, at antallet af unge hjemløse stiger og slog et slag for sammenhængskraften i samfundet og for, at vi alle fortæller de gode "historier". Mette Reissmann var helt enig. "Aldrig har antallet af studenter i Mjølnerparken været så højt, men ingen skriver om det", sagde hun og fik klapsalver som afslutning på det to timer lange møde.

Næste politiske gæst i Vester Voldgade 9 er folketingsmedlem *Rosa Lund* fra Enhedslisten. Det sker onsdag d. 10. december kl 17.



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

KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

Kurser 1. kvartal 2015:

Beboerrepræsentationskursus, intro-forløb. BR's rolle og rettigheder, samt intro til ny lejelov.

Lørdag den 28. februar 2015.

Juleferie i landssekretariatet 2014/2015

Lejernes LO's landssekretariat holder ferielukket fra tirsdag den 23. december 2014 til fredag den 02. januar 2015, begge dage inkl.

Åbningstider i LLO's landssekretariat

Lejernes LO
Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
Tlf. tid man-tors kl. 10-15
Fredag kl. 10-12
Mail: llodk@llodk.dk
Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

LLO-Horsens:

Julelukning og generalforsamling

Horsens afdeling holder juleferie fra mandag den 22.12 til mandag den 5.1.2015.

Der afholdes ordinær generalforsamling den 10. februar 2015. Tilmelding skal ske til kontoret af hensyn til spisning, som er gratis for medlemmerne.

Den 20. januar 2015 har afdelingen 65 års jubilæum og det skal fejres. Nærmere besked herom følger, men sæt allerede nu et kryds i kalenderen.

Bestyrelsen.

LLO – Esbjerg:

Generalforsamling

LLO Esbjerg afdeling afholder ordinær generalforsamling på Vindrosen, Exnersgade 4, 6700 Esbjerg.
tirsdag d. 24-2-2015 kl. 19.00 - 22.00, lokale 1, 1sal.

Dagsorden i følge vedtægterne. Forslag skal være for manden i hænde senest tirsdag d. 18-2-2015. Foreningens medlemmer er velkomne. Husk medlems nr. Af hensyn til bespisning skal tilmelding meddeles pr. brev eller på mail til: john.folling@vilejere.dk senest den 18-2-2015.
Bestyrelsen.

X-ORD

RIIS -14	SÆSON- SÆLGERE	EN- STEM- MIG	VEND- ING ENS	↓	STIL- LING	GRØNT- SAG	VOKAL	SÆSON- UD- FLUGT
FOR- RÆD- ERI								
AF- VISE		1					VOLT MORADS	
SKRÅ- NING			DANS					
KORT			GL. KA- RAKTER RUTE			UDRÅB NEDRIGE		
REB- ENDE								
				TRÆER ØSTRIG		4		
ROV- FUGLE		ADELIG ENS					JOD TILSAGN	
VOKAL FLY- SEL- SKAB			SVENSK PIGE TON					
INDSE	6					KØR MØBEL		
				ENS REAU- MUR			TIME REX 8	
SAGN- KONGE ANRI		GRØNT- SAGER STEDORD 2			TAL RUNDT OM			↓
BØVS							VOKAL ENER	
KAM- MER- TONEN		LAND						↓
KVÆL- STOF		999 MEGET			GRINE	KORPS SPANIEN		3
MØRKE						5	KONS. SVOVL	
DE- POTER		7				HUSDYR SLEM TID		
STED- ORD			VOKAL GEORGIA		URAN SMERTE		5 STED- ORD	
GEN- NEM- BLØDTE								
MØBLET								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2014:

Jan Birk, Hovedstensvej 13 6650 Hvidovre

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 16/1 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".

SÅDAN TRÆFFER DU OS

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.



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

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. november 2014 til 31. januar 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 i bladet 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 vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

Hvor og hvordan finder man bygningskader og vedligeholdelsesmangler på den ejendom, man bor i og hvad gør man, når man har fundet dem?

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

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

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

Prisen for en vedligeholdelsesgennemgang er: 1.000 kr. inkl. moms for ejendomme med kun én 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.

VIDSTE DU...

at mange lejere ikke ved, at der findes tre former for individuel boligstøtte til lejere i Danmark. To af dem er boligsikring, som gives til hhv. ikke-pensionister og førtidspensionister. Den tredje type er boligydelse, som gives til pensionister. Støtten søges i kommunen?

at 553.000 husstande modtager en af de tre former for boligstøtte, og det er 0,5 pct. flere end i december året før?

at lejeloven gælder for leje af sommerhuse. I 2013 var 40.673 huse til rådighed for udlejning og de danske sommerhuse var udlejet i 511.000 hus-uger?

at antallet af ældre stiger kraftigt i disse år. Antallet af personer, der er fyldt 65 år, har netop rundet 1 mio. De ældre på 65 år og derover udgør i dag 18 pct. af befolkningen. Om 25 år – dvs. i år 2039 – vil de udgøre 25 pct?

at indvandrere og efterkommeres andel af den danske befolkning ved starten af 2014 var 11,1 pct?

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

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

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

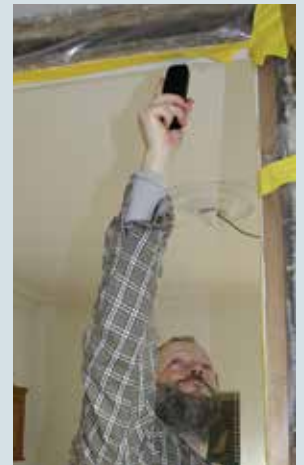
Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. 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

Opgør med fup, plat og svindel

BOLIGMARKEDET ER FYLDT med plattenslagere, fupkontrakter, falske udlejere og dårlig moral. Og listen over især unge boligsøgende, der bliver snydt for tusindvis af kroner, er alenlang. Det er desværre en gammelkendt sag på et marked, som er præget af mangel på boliger, der er til at betale.

Nu vil den uafhængige boligsite, Boliga, lancere en ny portal på nettet udelukkende for lejeboliger i et forsøg på at luge ud i fupmagere og spekulanter. Portalen få navnet "Boliga Lej Nu" og vil kun give adgang for de udlejere, der kan acceptere, at deres identitet bliver kontrolleret via NemID, og at Boligas medarbejdere tjekker udlejerens forhold, IP-adresser og udenlandske ejerforhold. De skal med andre ord have "rent mel" i posen.

Boligas direktør og partner, *Ricco Zuschlag*, siger, at de mange fidusmagere kan operere i det skjulte netop fordi ingen kontrollerer dem. "Det er boligmarkedets vilde vesten".

Tusindvis betaler

LLO hilser den nye portal velkommen som "en udmærket stopklods for markedets bedragerer", som cheføkonom siger. Han bakkes op af Danske Studerendes Fællesråd. Men LLO's cheføkonom føjer til, at de boligsites og portaler, der udbyder lejligheder, i sig selv er et større problem.

Unge studerende og andre boligsøgende bruger nemlig mange penge på at være tilmeldt disse portaler, men der er så meget rift om lejeboligerne især i København og Aarhus, at de reelt bliver lejet ud på få timer eller dage. Alligevel får annoncerne ofte lov at ligge længe på portalerne, hvor de fungerer som lokkemad for nye boligsøgende, der også betaler for at få adgang til portalens lækkerier.

»Sandheden er jo, at der ikke er ret mange, der rent faktisk får en lejlighed via disse portaler. Men der er tusindvis, der betaler til dem hver eneste måned i håbet om, at det kan lade sig gøre. Og portalerne bliver styrtende rige på et yderst tvivlsomt produkt, hvor du ikke kan være sikker på, at den bolig, der bliver



Disse to italienske studerende betalte sammen med to medstuderende 90.000 kr. i husleje og depositum for en lejlighed, som "udlejeren" slet ikke disponerede over. LLO i Hovedstaden hjalp med midlertidigt, gratis logi. (Arkivfoto).

udbudt til leje, ikke for længst er lejet ud«, siger Jesper Larsen til Politiken. Han tilføjer, at de unge ville have langt større gavn af en billig adgang til nogle portaler, som frem for alt kun fremviste annoncer for de boliger, der mangler en lejer.

Kontanter i en konvolut

Danske Studerendes Fællesråd ser omvendt en fordel i, at man med den nye portal kan sikre sig, at udlejeren i det mindste er en eksisterende fysisk person. Formanden, *Jakob Rugaard*, mener, at 12 pct. af de studerende - og formentlig flere - har oplevet fusk og svindel på boligmarkedet. "Vi ser unge, der bliver bedt om at aflevere et ekstra kontant beløb i en konvolut i postkassen hjemme hos udlejeren. Vi ser unge, der betaler depositum til lejligheder, der aldrig har eksisteret. Vi ser folk, der bliver afkrævet depositum, inden de nogensinde har set lejligheden eller har fået en nøgle".

VI LEJERE

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

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 16. januar 2015.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print