

VI LEJERE

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

FEBRUAR 2021

WWW.LLO.DK

1

1 MIO. KR. I NEDSÆTTELSE TIL 25 LEJERE



FLERE PENGE TIL BBR

VI LEJERE FÅR EGEN HJEMMESIDE

20.000 KR FOR TRE UBEHJÆLPSSOMME BREVE



Ny lejelov udsat - Brug den ekstra tid



Selvom en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven blev aftalt helt tilbage i 2014, så kommer vi til at vente lidt endnu, før boligforliget bliver udmøntet i én og samme lov for lejeboliger i den private udlejning. Det er et stort og kompliceret lovkompleks, som politikere, embedsmænd og interessegrupper har siddet med i efterhånden mange måneder nu.

Lovrevision er den største i mere end 40 år, og den burde gøre loven lettere at forstå og arbejde med for os "i marken". Og altså ikke blot betyde nye paragraffer og paragrafstykker og nye numre, der skal læres udenad.

Det er et kæmpearbejde, der er sat i gang, og det er overordnet set fornuftigt og tiltrængt med et eftersyn og en sammenskrivning. Men som arbejdet også har vist, så er det ikke helt så ligetil at få de mange paragraffer og henvisninger til at lande rigtigt.

Arbejdet har da også afsløret mere alvorlige uenigheder, f.eks. i forhold til praksis omkring huslejefastsættelse i småhusene.

Men udover den tekniske sammenskrivning så havde vi i LLO håbet på, at forligskredsen bag boligaftalen havde kunnet blive enige om andet og mere. Vi havde håbet på en egentlig politisk aftale, der kunne genoprette en balanceret lejelovgivning. F.eks. til gavn for de lejere, der i dag bor i kommuner, som ikke er omfattet af boligreguleringslovens lejebeskyttelse eller sikrer, at huslejerne ikke stiger hurtigere end priserne (som de har gjort siden 1990).

Derfor opfordrer LLO forligspartierne til at bruge den ekstra tid til at overveje, om ikke man bør hæve ambitionsniveauet lidt – gøre livet lidt lettere for os i marken og for lejere ved at sikre en bedre lovgivning med stærk lejerbeskyttelse for lejere i hele landet. Det har lejere fortjent.

LLO beder politikerne overveje at hæve ambitionsniveauet lidt. (Arkivfoto)

VI LEJERE: DANSK OG GRØNT

Det er ikke længere nogen selvfølge, at det blad, man sidder med i hånden også bliver trykt i Danmark. Heller ikke, at det sker med ansvar for klima og miljø – veldokumenteret ansvar!

I LLO trykker vi vores blad på et dansk trykkeri med danske overenskomster, uddannelsesaftaler, trygge arbejdsvilkår for personalet og skyldig hensyntagen til klima og miljø. F.eks. ved netop ikke at transportere 68.000 eksemplarer fra et trykkeri i et østeuropæisk land til Danmark med lastbil. For os er denne holdning en selvfølge. Det er IKKE den allerbilligste løsning, men vi står gerne på mål for den.

Fortsat god læselyst med Vi Lejere, hvor du siden no. 4/2020 har kunnet se fire miljømærker gengivet på bagsiden. De dokumenterer vores medansvar for papir fra skandinaviske og europæiske, bæredygtige skove, papirsortering i top og genanvendelighed.



Vil bytte lejlighed – LLO: HUSLEJEN KAN GODT STIGE

HEJ LLO,

Jeg står i den situation, at jeg har mulighed/vil gerne bytte bolig. Jeg bor til leje hos et alment boligselskab og personen, jeg vil bytte med, bor til leje hos en privat udlejer. Personen jeg vil bytte med har en gammel lejekontrakt fra før 2013.

Hvad skal jeg være opmærksom på?

Kan udlejeren hæve huslejen, når jeg flytter ind/bytter?

Venlig hilsen
Bente

SVAR:

HEJ BENTE,

Tak for din mail!

Som lejer kan du bytte din lejlighed med en anden leje-lejlighed, hvis I begge har boet i jeres lejligheder i mere end 3 år, hvis lejlighederne kun bruges til beboelse, og hvis der højest kommer til at bo én person pr. værelse i lejligheden. Du skal også være opmærksom på, at din nuværende lejlighed kan være mærket som fx familiebolig, hvilket kan betyde, at din byttepartner skal opfylde kravene. Det skal du spørge boligselskabet om – og boligselskabet skal du selvfølgelig også meddele, at du ønsker at bytte.

Bytte er det samme som genudlejning. Det betyder, at man op siger sit lejemål og skriver

under på en ny lejekontrakt i det nye lejemål. Det betyder også, at du ikke nødvendigvis overtager den anden lejlighed på de samme vilkår, herunder husleje, som den tidligere lejer havde.

Udlejeren i en privat udlejningsbolig kan iværksætte modernisering ved byttet. Det betyder, at der er risiko for, at huslejen stiger meget i den lejlighed, du gerne vil bytte dig til. Man kan ikke modsætte sig, at ens udlejer iværksætter sådan et arbejde ved byttet. Men din byttepartner har ret til at få oplyst, om udlejeren har planer om at gøre det.

Udlejer skal oplyse, om han har tænkt sig at modernisere, og senest 1 måned efter anmodningen om at bytte

lejligheden skal han skrive til huslejenævnet for at få en forhåndsgodkendelse af planerne. Hvis huslejenævnet godkender planen for modernisering, så har din byttepartner 14 dage til at meddele sin udlejer, om I fortsat ønsker at gennemføre byttet.

Derfor foreslår jeg, at din byttepartner skriftligt henvender sig til sin udlejer med din forespørgsel om at bytte og spørgsmål til, om der i så fald vil ske forbedring - men uden at bekræfte, at du har besluttet dig for at gennemføre det.

Lad mig endelig vide, hvis jeg kan hjælpe videre :-)

Venlig hilsen
Camilla Stokholm
Medlemsrådgiver

FLYTTER FØR TID - HVAD MED INDTÆGTTEN FRA DEN NY LEJER?

KÆRE LLO!

Vi står til at op sige vores lejemål i denne måned.

Er der noget vi kan gøre inden?

Vi fraflytter i vores opsigelsesperiode som betyder, at vi stadig betaler leje. Vi er nervøse for, at udlejer ikke vil være aktivt søgende efter en ny lejer, da de hellere vil istandsætte. Kan vi gøre noget her?

Venlig hilsen
Irene

KÆRE IRENE

Opsigelsen skal ske skriftligt og I kan sagtens sende den pr. mail.

Såfremt I fraflytter inden udløbet af opsigelsesperioden, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje lejemålet. Hvis det lykkes, skal indtægten fra den nye lejer modregnes i jeres forudbetalte husleje. Såfremt det ikke sker, og man som lejer ønsker at gøre noget ved det, skal man stævne udlejer og køre sagen i boligretten. Derfor foreslår jeg i første omgang, at I blot gør udlejer opmærksom på reglen om genudlejning i lejelovens § 86 og ser, om de indretter sig herefter.

Venlig hilsen
Camilla Stokholm
Medlemsrådgiver



LLO: "Såfremt I fraflytter inden udløbet af opsigelsesperioden, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje lejemålet. Hvis det lykkes, skal indtægten fra den nye lejer modregnes i jeres forudbetalte husleje". (Arkivfoto)

FREDAG AFTEN - 13 KM FRA VIBORG

Bestyrelsen for LLO i Viborg fandt det åbenbart nødvendigt at placere to afgørende ekstraordinære generalforsamlinger 13 km fra Viborgs centrum og på to fredage, da den havde sat udmeldelse af landsorganisationen på dagsordenen.

Stedet, der var valgt, var Mønsted Kulturhus på Kalkværksvej. Det var første gang d. 30. oktober og igen d. 20. november efter at generalforsamlingen 30. oktober først var indkaldt til Borgerhuset Stationen i Sct. Hansgade, Viborg. Mødestedet havde formentlig også sin indvirkning på fremmødet. Ifølge afdelingens egne skriftlige referater var kun fem menige medlemmer mødt frem i Mønsted – udover fire bestyrelsesmedlemmer og tre gæster - på den første generalforsamling. De besluttede eenstemmigt at udmelde LLO Viborg af landsorganisationen. På den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling, som skal afholdes i sådanne sager for at bekræfte den første beslutning, deltog de samme fire bestyrelsesmedlemmer, seks menige medlemmer og tre gæster. Også på dette møde blev udmeldelsen besluttet eenstemmigt. Afdelingen har 250 medlemmer.

Klagerne fortiet

Udmeldelsen skyldes utilfredshed med, at LLO's landsledelse i september 2020 ekskluderede den dengang nyvalgte formand for afdelingen, Jan Nørbjerg, for organisationsskadelig virksomhed. Det skete på baggrund af fire skriftlige klager over Nørbjerg til hovedbestyrelsen. Bestyrelsen i Viborg protesterede imod eksklusionen, men

har aldrig forholdt sig til de konkrete klager. Nørbjerg gav heller ikke selv møde, selvom han var inviteret til at deltage i hovedbestyrelsens behandling af hans eksklusion. Indholdet af klagerne blev end ikke omtalt for de fremmødte på LLO Viborgs afgørende generalforsamling 30. oktober, hvor Nørbjerg iøvrigt deltog som inviteret "gæst".

Bestyrelsen i LLO Viborg var også utilfredse med LLO's servicekontor i Aarhus. Den havde meldt afdelingen ud af servicekontoret 8 dage før generalforsamlingen. Derfor blev denne beslutning netop ikke forelagt afdelingens øverste myndighed til vedtagelse i Mønsted. Medlemmerne fik heller ikke på generalforsamlingen at vide hvor og af hvem, sagsbehandlingen for Viborgs medlemmer fremover skal ske, når Servicekontoret – efter bestyrelsen i Viborgs opsigelse – stopper med at sagsbehandle for Viborgs medlemmer d. 1. marts i år.

LLO's øverste landsledelse var repræsenteret på den første generalforsamling, mens regionsformanden i Midt deltog i den efterfølgende.

LLO's hovedbestyrelse har som konsekvens efter de to generalforsamlinger besluttet, at den ikke - fremadrettet – henviser nye medlemmer til Viborg. Nye LLO-medlemmer indmeldes i stedet i en midlertidig administrativ afdeling under hovedbestyrelsen og med medlemsservice fra Servicekontoret i Aarhus.

Sidste: Bestyrelsen i LLO Viborg har indkaldt til en ny, ordinær generalforsamling lørdag d. 13. februar kl 11. Og JA.....! Mønsted!

KjH

LLO-KONGRES UDSAT FOR 3. GANG

For tredje gang har LLO's landsledelse måttet udsætte den besluttede ekstraordinære kongres om vilkårene i den centrale kontingentopkrævning. Den ekstraordinære 1-dages kongres skulle have været afviklet lørdag d. 6. marts 2021.

Som ved de to forrige udsættelser er det også denegang corona-restriktionerne, der

spænder ben. Kongressen ventes at samle små 100 deltagere, når den afvikles – forhåbentlig senere i år.

Et virtuelt møde har været inde i overvejelserne, men er indtil videre opgivet.

KjH



LLO Aalborg med formand Sigrun Mønneke-Hald bliver omdrejningspunkt for den nye Region Nord.

NORDJYLLAND :

LLO-REGION GENOPSTÅR

LLO's hovedbestyrelse besluttede på sit møde d. 28. november 2020 at genoplive region Nord med øjeblikkelig virkning. Det skete efter indstilling fra den hidtidige fælles Region Midt/Nord, der argumenterede med, at de geografiske afstande var for store, og at en genopdeling ville styrke demokratiet. Landsformand Helene Toxværd håbede, at "det bliver lettere at tale sammen, selvom vi nu laver nye grænser".

Beslutningen betyder, at der nu igen er tre regioner i Jylland: En region Syd, en region Midt og en region Nord. Sidstnævnte består af kommunerne: Hjørring, Frederikshavn, Læsø, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Vesthimmerland, Rebild og Mariager Fjord.

Regionernes fremtid er iøvrigt på dagsordenen, når LLO holder sin næste ordinære kongres. Den er berammet til oktober 2021 – hvis vel at mærke corona-situationen er til det.

KjH

BOLIGSELSKABET 3B: HUSLEJEHJÆLP TIL CORONA-RAMTE

Corona-krisen har økonomiske konsekvenser for dem, som mister job eller erhvervsindtægt. Boligselskabet 3B valgte hurtigt efter epidemiens udbrud at tilbyde ekstraordinær hjælp til de beboere og erhvervslejere, som måtte komme bagud med huslejen.

Tilbuddet omfatter tre måneders henstand med huslejobetalingen, som bagefter betales tilbage over seks måneder. Kun en håndfuld lejere havde før vinteren satte ind med stigende smitte valgt at gøre brug af tilbuddet, men det kan blive aktuelt for flere i de kommende måneder.

I hele KAB-fællesskabet, som omfatter 65.000 lejemaal, er der indgået afdragsordninger med ca. 90 beboere og 130 erhvervslejere.

TO NYE BOLIGORDFØRERE

Endnu to af Folketingets partier har skiftet ordførere på boligområdet. I regeringspartiet Socialdemokratiet har Tanja Larsson afløst Henrik Møller, der i stedet bliver beskæftigelses- og turismeordfører efter Leif Lahn Jensen. Han "forfremmes" til ny gruppeformand efter den nyudpegede minister for udviklings samarbejde, Flemming Møller Mortensen.

Tanja Larsson vil udover boligordfører fremover også være ordfører for friskoler, efterskoler, fødselssikkerhed og færø-ordfører. Hun er



Alex Ahrendtsen



Tanja Larsson

43 år, uddannet fysioterapeut og indtrådte i Folketinget d. 1/10 2019, da Henrik Sass Larsen udtrådte af politikk. I Dansk Folkeparti har par-

tiveteranen Alex Ahrendtsen (54 år) overtaget posten som boligordfører efter sin tilbagevendende fra sygeorlov. Han afløser Mette Dencker.

KJH

ANN-LIS BRUHN ER DØD

Tidl. afdelingsformand i LLO, Ann-Lis Bruhn, Nordsjælland, er død.

LLO's landsformand Helene Toxværd siger i sine mindeord:

"Ann-Lis har i en menneskealder været LLO en skarp og markant repræsentant. Hun var et dybt engageret menneske med markante holdninger og et aldrig svigtende blik for lejernes forhold: Holdninger og blik, der i årenes løb ikke mindst kom til udtryk, når vi diskuterede retning og udvikling af LLO. At Ann-Lis var en ægte ildsjæl, var man aldrig i tvivl om. Ligesom man aldrig var i tvivl om hendes holdninger, hverken når hun deltog i lokale møder, i forskellige regionale sammenhænge eller på vores kongresser i årenes løb. Jeg ved, at Ann-Lis vil blive savnet i LLO Nordsjælland. Det vil hun også blive her i Landsorganisationen. Æret være Ann-Lis Bruhns minde".

HUN TABTE I LANDSRETTEN

I november 2019 fortalte Jane Rønnow i Vi Lejere sin rystende oplevelse om med magt at blive tvangsudsat fra sit lejemål i en landsby ved Horsens. Om hvordan hun ved samme lejlighed mistede alle sine ejendele, som politiet bortskaffede, og efterfølgende blev tiltalt for "at modsætte sig anholdelse".

Efter en kringlet tur igennem retssystemet har Vestre Landsret stadfæstet boligrettens flertals-dom om, at hun "ikke har nogen lejeret eller brugsret til ejendommen", som var ejet af hendes afdøde far, inden den gik på tvangsauktion og blev solgt. Med faderen havde Jane indgået en mundtlig aftale om, at hun kunne veksle husleje med vedligeholdelse og

LOV OG RET

STRISSERNE KOM KL. 8.59...

»33-årige Jane har oplevet ting i Danmark, ikke mange tror muligt, efter at hun med vold blev smidt ud af det hus, hvor hun boede til leje - uden at skyldes sin udsat. Hun troede, hun havde lejlighedens besiddelse, men... HER ER HENDES EGNE, PERSØNLIGE BERETNING.

Jane Rønnow er 33 år gammel og bor i Horsens. Hun er uddannet fysioterapeut og har været i Danmark i 10 år. Hun er gift og har to børn. Hun er en aktiv og engageret borger og har været medlem af LLO Nordsjælland i mange år.

»I november 2019 blev jeg smidt ud af mit lejemål i en landsby ved Horsens. Det var en meget chokerende oplevelse, og jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.



»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

»Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete. Jeg har været i retten flere gange, og jeg har brugt meget penge på advokater og retsoplysning. Jeg har brugt meget tid på at forsøge at forstå, hvad der skete.

KJH



Grønjordsskollegiet på Amager består af 5 blokke med næsten 1000 beboere.

HOVEDSTADEN:

GRØNJORDSSKOLLEGIET IND I LLO

LLO Hovedstaden har indgået en aftale med Grønjordsskollegiet – et af Danmarks største kollegier med knap 1.000 beboere, som i daglig tale kaldes Grønjorden.

Kollegier er sin helt egen boligsektor, ligesom private eller almene lejeboliger eller ligesom andelssektoren – de ligner meget almene, men er noget særligt.

LLOH har i forvejen nogle

kollegier, men ser dette som en helt ny æra og start på forhåbentligt snart at få endnu flere kollegier til at melde sig ind.

Beboerne besluttede sig for at melde sig ind via deres kollegieforening, som normalt driver Grønjordens bar og står for andre sociale arrangementer.

Som noget helt nyt for de fleste blev indmeldelsen besluttet på et digitalt møde,

hvor organisationskonsulent Robert Nedergaard fra LLO Hovedstaden deltog – fra sit kontor.

LLO Hovedstaden byder kollegianerne fra Grønjorden varmt velkommen og håber at kunne hjælpe med de problemer og spørgsmål, som opstår. Både hos den enkelte beboer og kollegianernes repræsentanter i kollegiets bestyrelse.

CH



HERNING:

LEJERNE VANDT STRID OM TRAPPEVASK

Hernings største udlejer, Jacobsen Group, har gennem PARKEN HERNING ApS tabt en principiel strid om trappevask i byens største private udlejningsbebyggelse med 300 lejemaal, nemlig Holmparken. Dommen fra retten i Herning betyder, at tre lejere hver skal have knap 5.000 kr. tilbage og derudover have deres omkostninger godtgjort.

Et flertal af dommerne siger

i dommen, at der ikke ses at være hjemmel til, at en evt. aftale indgået mellem udlejer og beboerrepræsentation kan forpligte lejerne. Efter en samlet betragtning finder disse dommere ikke, at der er indgået en aftale om betaling som påstået af udlejeren. Derfor følger retten lejernes påstand.

Når der kun er tre lejere bag stævningen skyldes det, at beboerrepræsentationen i Holmparken har opsagt sekretariatsaftalen med LLO Herning.

"Det var nok ikke den klogeste beslutning", mener man i LLO Herning. Hvis beboerrepræsentationen havde holdt fast, ville der have været 1.5 mio. kr. til lejerne, siger LLO Herning, der nu vil forsøge at genoptage samarbejdet med beboerne i Holmparken.

Et andet sted i byen, nemlig Golfparken, er Jacobsen Group nu ved at indskrive trappevask-betaling.

Udlejeren har efter dommen fra Holmparken søgt procesbevillingsnævnet om at få sagen for landsretten. Landsretten kan afvise at behandle sagen her, hvis den vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

KjH

LLO NÆSTVED LUKKER – SIDSTE NYT - MEN GENOPSTÅR

LLO's hovedbestyrelse ekskluderede LLO Næstved d. 5. september 2020, efter at en arbejdsgruppe havde gennemgået afdelingens økonomi.

Nu har lokalformanden skrevet i et læserbrev i Sjællandske, at foreningen lukkede pr. 1. december 2020.

Hjælp til medlemmer

LLO Nykøbing F. overtager sagsbehandlingen for de lejere, der er kommet i klemme i denne forbindelse, og tegner medlemmer i LLO Næstveds

tidligere geografiske område. For at holde medlemmerne skadesfri, kræver LLO Nykøbing F. først kontingent, når den næste kontingentopkrævning skulle have været betalt.

Ikke automatisk videreførsel

Den tidligere LLO Næstved afdeling har afvist at overdrage medlemmerne til LLO i Danmark automatisk, så hvis du har været en del af LLO Næstved og ønsker at forblive en del af LLO, skal du tage kontakt til os. Du kan finde indmeldelsesfor-

mularen på llo.dk, eller ringe til LLO Nykøbing F. på 54 86 16 32.

Sidste: Selv om LLO Næstved blev ekskluderet af LLO sidste år, har gamle og nye medlemmer stadig mulighed for rådgivning og hjælp med lejeretslige konflikter.

LLO Nykøbing Falster er nemlig trådt til og tilbyder Næstved-borgere hjælp fra nye lokaler på Præstøvej 6A, stuen til højre, Næstved.

Læs mere på www.llo.dk

HERNING:

PROBLEMER I NYE RÆKKEHUSE

LLO Herning har opsamlet en række erfaringer med nye rækkehusudlejninger. Byens lejerforening konstaterer, at der er bygget mange nye rækkehuse i landets byer – mange med salg for øje. Forretningsmodellen er ofte, at husene lejes ud indtil det er muligt at frasælge.

MEN: Udlejerne af disse huse er ofte nye i udlejningsbranchen. Den manglende erfaring og kendskab til lejelovgivningen gør, at vi oplever nye tvister, som vi ikke har mødt før, siger LLO Herning.

Således også for Linåtoften i Sunds med 24 nye rækkehuse. Her har beboerne stiftet en beboerrepræsentation, som har lavet en såkaldt sekretariatsaftale med LLO. Med LLO's mellemkomst blev der sat en stopper for udlejerens opkrævning for renovation. Her er, hvad beboerrepræsentationen derudover har oplistet af problemer, der skal løses og betalinger, der skal findes en løsning på:

Servicebetaling for klimasystemet 141 kr/md. Det angives som et lovpligtigt tilsyn.

Vandafledningsafgift. Optrækkes som fast beløb.

Lejerne tillægges ansvar for eventuelle hærværksskader på postkasserne.

Lejerne har fået udleveret hækplanter. Hvem skal betale gartnerudgiften hertil?

Der er ikke afholdt indflytnings-syn i boligerne. Dette indebærer, at lejerne blot skal betale for misligholdelse ved fraflytning.

Varmeudgiften blev lovet meget lav - dette holder imidlertid ikke.

KjH

AMERIKANERNE KOMMER:

HORSENS, KOLDING, SILKEBORG, VIBORG, RANDERS

Den amerikanske investeringsbank Goldman Sachs har købt 900 boliger og bliver stor-udlejer i Danmark.

Store amerikanske investeringsfonde har for alvor fået øjnene op for mulighederne på det danske boligmarked. Først var det Blackstone, der gjorde sit indtog i København. Nu er det den store amerikanske investeringsbank, Goldman Sachs, der i 2020 åbnede kontor i Danmark og nu siger goddag til Danmark og især Jylland.

Det er sket med en milliardhandel, hvor Goldman Sachs i samarbejde med Rubik Properties har købt 200 boliger i Horsens under opførelse og ialt syv projekter i Silkeborg, Kolding, Viborg, Randers og altså Horsens. Sælgeren er ejendomsudviklingselskabet Birch Ejendomme i Silkeborg.

900 boliger

Mediet EjendomsWatch, der følger det professionelle ejendomsmarked nøje, oplyser, at Goldman Sachs har købt 900 boliger på tilsammen 70.000 kvm. og med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 75 kvm.

I Horsens drejer det sig om 80 boliger i den nye, store bydel Nørrestrand og 126 boliger på Rantzausbakke i Bygholm Bakker. Sidstnævnte sted står boligerne efter planen klar sidst på året i år. I Nørrestrand først i 2022. De 200 boliger er både lejligheder og rækkehuse. Birch Ejendomme oplyser, at det i starten skal stå for både udlejning og drift efter opførelsen – også af de øvrige projekter, som Birch Ejendomme har under opførelse de to steder.

LLO: Hellere almene boliger

Nybyggeriet i de to områder i Horsens sker på grunde, som Horsens Kommune solgte til Birch Ejendomme.

Salget til Goldman Sachs møder kritik hos både næstformanden for Lejernes LO, Lars



LLO's næstformand Lars Dohn: "Hellere almene boliger".

Dohn, og formanden for den lokale afdeling af LLO i Horsens, James Arbøl.

"Kommunen skulle hellere have taget initiativ til at få bygget flere almene boliger i Horsens på sine egne byggegrunde. Vi har ikke brug for amerikanske investeringsfonde og -banker som udlejere her i landet", siger Lars Dohn.

James Arbøl kritiserer byrådet. "Kommunen burde have sikret sig med en klausul mod videresalg, da den solgte grundene i første omgang".

I Kolding drejer det sig om 86 boliger ved Stadionvej tæt ved den naturfølsomme Kolding Ådal. Her er byggeriet endnu ikke gået igang, bl.a. på grund af indsigelser vedr. fredningslinjen.

KjH

Uklart brev fra udlejer havnede i Højesteret

NY HØJESTERETSDOM OM AFTALER I EKSISTERENDE LEJEFORHOLD.

KONTAKT ALTID LLO, HVIS DU BLIVER PRÆSENTERET FOR TILLÆG/ÆNDRINGER TIL DIN LEJEKONTRAKT, SÅ VI KAN SE DET IGENNEM, INDEN DU SKRIVER UNDER!

En højesteretssag fornylig handlede om lejekontrakter i en større udlejningsejendom, hvor lejerne betalte fællesudgifter udover deres almindelige husleje. Det var også aftalt i kontrakterne, at udlejeren kunne lade lejerne betale for renovation direkte til forsyningselskabet, hvis forsyningselskabet accepterede det.

Brev til 49 lejere

Senere sendte udlejer tillæg til lejekontrakten til 49 lejere. Tillægget indebar dels bortfald af kravet om betaling for fællesudgifter, dels at lejers udgifter til renovation skulle betales direkte til forsyningselskabet.

Tillæggene blev sendt med et følgebrev, der beskrev ændringerne ifølge tillægget. Lejerne blev bedt om at underskrive og returnere tillægget. Det gjorde de fleste, men ikke alle lejere.

Retssagen angik om de tillæg til lejekontrakt, som en række lejere havde underskrevet, var ugyldige, så lejerne ikke skulle betale lejen ifølge tillæggene. Sagen angik videre, om udlejer kunne kræve, at lejerne skulle betale særskilt for renovation direkte til renovationselskabet.

Ikke tydeligt nok

For så vidt angik spørgsmålet om betaling af renovationsudgifter udtalte Højesteret, at aftalen reelt var udtryk for, at lejerne blev pålagt at betale en driftsudgift som påhvilede udlejer, og som udlejer derfor ikke kunne kræve betalt særskilt som et tillæg til huslejen. Derfor var der ikke hjemmel til at indgå en sådan aftale.

Højesteret fandt desuden, at lejerne ikke var bundet af deres underskrifter på tillægget til lejekontrakterne, fordi

- følgebrevet fra udlejer kunne være misvisende for lejerne. Det fremgik således ikke klart og tydeligt, at det var et frivilligt tilbud. Nogle af lejerne troede således, at de ville blive opsagt af deres lejlighed, hvis de ikke underskrev tillægget, og
- det fremgik ikke, at lejerne hidtidige rettigheder ville bestå, selvom de lod være med at skrive under, og
- tillægget ensidigt var til fordel for udlejeren, og
- initiativet til at ændre lejekontrakterne alene kom fra udlejer uden at lejerne blevet orienteret først.

Højesteret tilsidesatte aftalen

Det vil sige, at godt nok var der indgået en aftale, men den var åbenbart urimelig, da udlejer brugte sin ”overlegne stilling”, som der står i dommen. Herefter tilsidesatte Højesteret selve aftalen efter aftalelovens §36.

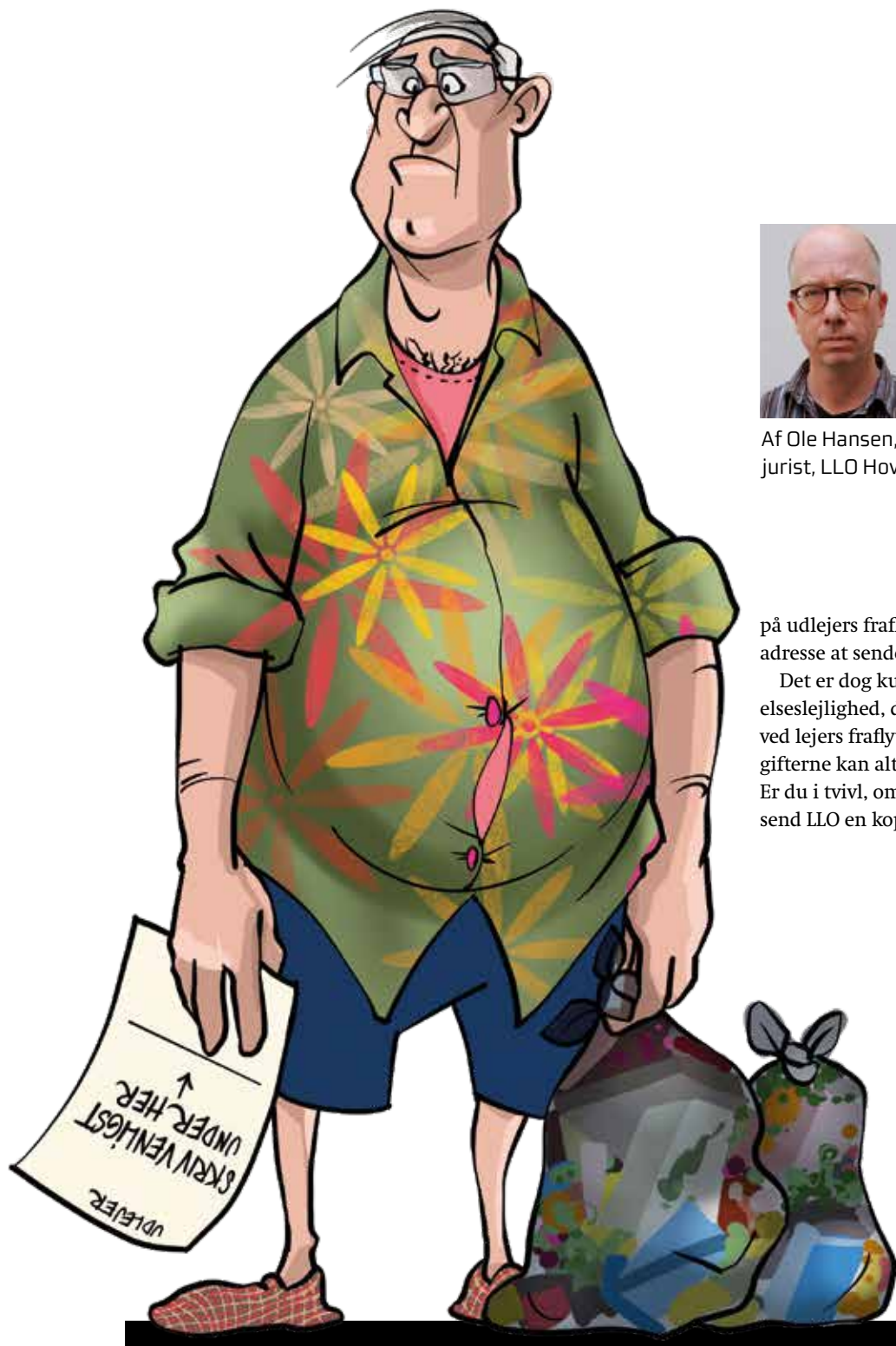
Højesteret afviser således ikke muligheden for at indgå aftaler i eksisterende lejerforhold, de skal blot tydeligt benævnes aftaler, og lejerne skal have at vide, hvis aftalen ikke er til deres fordel. Dommen betyder således, at udlejer – i hvert fald i nogle tilfælde – vil have en vejledningspligt overfor lejerne, hvis udlejer ønsker at ændre de oprindelige lejevilkår.

Fraflytningsrapporterne

Et åbent spørgsmål er herefter, om dommens resultat og præmisser kan overføres til de fraflytningsrapporter, hvor lejer kun har mulighed for at kvittere og samtidig erklære sig enig i udlejers fraflytningskrav? Ofte ser vi, at der oven over linien til lejers underskrift på en sådan rapport står, at lejer anerkender at have modtaget rapporten og accepterer, at hæfte for de mangler, udlejer har skrevet i rapporten og giver udlejer fuldmagt til at afmelde el og gas og erklærer at være fraflyttet frivilligt. Altså et større sammensurium hvor det ikke fremgår, at lejer ikke er forpligtet til at acceptere rapportens indhold, og at en eventuel uenighed om fraflytningsudgifterne efterfølgende kan indbringes for huslejenævnet.

Du er ikke tvunget til at underskrive

Overskriften på disse fraflytningsrapporter er ikke desto mindre netop ”rapport” eller ”opgørelse” og ikke ”aftale”. Det fremgår ingen steder, at det alene vil være en ulempe for lejer at skrive under, mens det derimod ubetinget er til udlejers fordel. Det fremgår heller ikke, at lejer kan lade være med at skrive under. Dermed er det ikke klart og tydeligt for lejer, at udlejer forsøger at gå videre end lejelovens §98, stk. 4, hvor der står, at udlejeren (som udlejer flere beboelseslejligheder) skal udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejer ved synet. Er lejer ikke til stede ved synet, eller vil lejer ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet. Det vil sige, at du som lejer ikke er tvunget til at skrive under



Af Ole Hansen,
jurist, LLO Hovedstaden

på udlejers fraflytningsrapport, så længe udlejer har en adresse at sende den til.

Det er dog kun udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, der skal udarbejde en fraflytningsrapport ved lejers fraflytning. Men uenighed om fraflytningsudgifterne kan altid indbringes for huslejenævnet. Er du i tvivl, om din fraflytningsregning er rimelig, så send LLO en kopi, så vi kan gennemgå den.

DET SIGER LOVEN

Aftalelovens § 36. En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders
Svendsen



Jakob Møldrup-
Lakjer



Ole Hansen



Rikke
Daugaard
Jepsen



Katrine
Sparrewath
Nielsen



Louise
Jakobsen



Søren Sylvan
Müller



Arnela
Osmanovic

Har du hørt om Rent Hero, Fair Husleje eller Digura

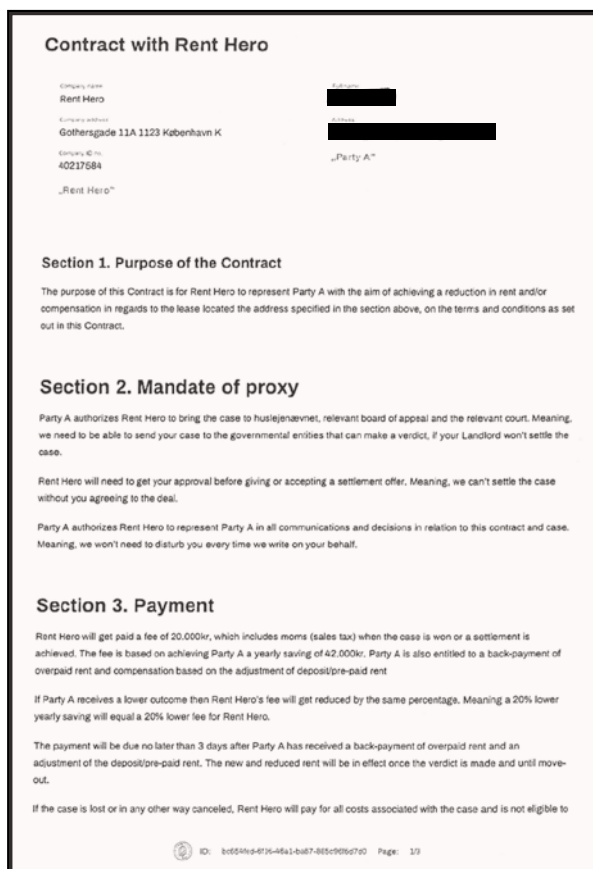
En lejer måtte betale 20.000 kr. for at få skrevet tre ubehjælpssomme breve til huslejenævnet. Så pas på! Der er en bagside af medaljen bag de "flotte" tilbud om hjælp til lejere.

Måske har du hørt eller læst om Rent Hero, Fair Husleje eller Digura?

Disse firmaer annoncerer på alle sociale medier med, at de kan hjælpe dig med at få sat lejen ned eller at undgå en stor flytteregning. De har alle sammen rigtig flotte og indbydende reklamer på de sociale medier, hvori en lang række anonyme lejere priser deres tjenesteydelser. De tilbyder alle hurtig og nem kontakt og at tage alle byrder fra dine skuldre. Og det er så nemt, for de tilbyder, at hvis de ikke får ret i din sag, så koster det ikke noget. Flot tilbud kunne man tænke.

Bagsiden af medaljen: Kæmpe gebyrer

MEN. Der er som altid en bagside af medaljen. I dette tilfælde er bagsiden, at deres kunder betaler nogle kæmpe gebyrer for hjælpen. I LLO har vi set flere aftaler mellem disse firmaer og deres kunder. I ét tilfælde kom kunden – en udenlandsk lejer – til at betale Rent Hero 20.000 kr. for at sende tre ubehjælpssomme breve til huslejenævnet, hvoraf det ene handlede om rettelse af adressen på den lejlighed, sagen drejede sig om. Rent Hero vandt sagen – idet den var helt oplagt – men snupede halvdelen af den for meget betalte leje, som lejereren skulle have tilbage.



Hermed blev oplevelsen for lejereren, at først flyttede han til Danmark og blev snydt af et udlejningsfirma, der opkræver en ulovlig høj leje - i dette tilfælde firmaet City Apartment. Et firma, der i øvrigt har specialiseret sig

"Kontrakten" med Rent Hero kostede 20.000 kr. For dette beløb fik lejereren skrevet tre ubehjælpssomme breve til huslejenævnet.

i at leje ud til udlændinge, fordi disse sjældent kender de danske regler.

Snupede halvdelen

Dernæst faldt han over en flot og forkromet annonce på engelsk for en virksomhed, som så snupede halvdelen af det beløb, han retmæssigt skulle have tilbage i for meget betalt husleje. Det værste i historien er, at denne lejer faktisk var medlem af LLO via beboerrepræsentationen i sin ejendom. Men da han ikke taler eller læser dansk, havde han ikke kunnet læse de nyhedsbreve og mødeindkaldelser, som beboerrepræsentationen havde sendt til ham.

LLO snupper ikke gevinsten

Lejerens oplevelse er ikke enestående. Mange huslejenævne behandler sager, indbragt af disse netjtjenester, oftest for udlændinge – men også for dansktalende lejere.

Husk derfor, at som medlem af LLO kan du til enhver tid få råd og vejledning – det er en del af dine medlemsrettigheder i LLO. Og LLO snupper ikke en del af din gevinst for at føre en sag. LLO tager et fast kontingent, og som forening glæder vi os hver gang, vi vinder en sag for et medlem.

Advar andre!

LLO er lejerne organisation. Det er LLO, der af boligministeren og andre folketingspolitikere bliver betragtet som lejerne repræsentant. Det er LLO, der laver det boligpolitiske arbejde, som kommer lejerne til gode – senest for eksempel, da Folketinget vedtog Blackstone-loven. Det er et arbejde, du som medlem bidrager til og nyder godt af – og det er et arbejde, som hverken Rent Hero, Fair Husleje, Digura eller andre netjtjenester kunne drømme om at deltage i eller bidrage til.

Og dermed til slut en opfordring: Hvis du støder på nogen, som overvejer at lade en af disse netjtjenester hjælpe sig, så kom med en klar og utvetydig advarsel – og så vil du have gjort vedkommende en stor tjeneste.

ADVARSEL



TEGNING: RASMUS SØRENSEN

LLO snupper ikke en del af din gevinst for at føre en sag. LLO tager et fast kontingent, og som forening glæder vi os hver gang, vi vinder en sag for et medlem.

WARNING

Tekst til vores engelsktalende medlemmer

Warning: Don't get cheated by online companies, who offer tenants help with the rent or expenses when moving out

IS YOUR RENT TOO HIGH?

Do you have problems with maintenance?

Are you moving out and worried about the expense?

Do you have other problems with your rented home?

Contact the LLO!

If you receive this the magazine, "Vi Lejere", you are a member of the Danish Union of Tenants through your local union of tenants. We can help you for free, as you are a member. Contact us, not an online company! We have seen fees up to 20.000 DKK for services, which are for free for the members of the LLO.



TEGNEREN

Vi Lejeres faste tegner gennem 7 1/2 år, Jette Svane, er også beboerrepræsentant i sin ejendom i Nansensgade, København og derigennem medlem af LLO.

Hun har lagt engagement i denne tegning for - som hun siger:

"Vores opgang er det sted, vi kommer tættest på hinanden både fysisk og socialt i denne corona-tid. Vi er alle samlet i vores hjem bag vores dør, men opgangen



NABOHJÆLP

Når vi passer på hinanden



kan bruges som det sociale rum. Det kræver til gengæld, at vi er opmærksomme på at holde afstand og få rengjort gelænder og dørhåndtag.

Personligt har jeg brugt trapperne til 4. sal til motion med en sprittet klud i hånden, så jeg holdt gelænderet rent. Jeg har sat sedler op i alle opgange, så hvis mine naboer blev syge eller var bange for at gå ud, kunne jeg hjælpe med indkøb eller afhentning af pakker. Det er en ensom tid for de fleste af os, men når vi ved, at naboen er hjemme, så er vi alligevel fælles om ensomheden".

ÉN MILLION KR. TIL LEJERNE I ÉN EJENDOM

Så langt kan man nå, når en aktiv beboerrepræsentations arbejde går op i en højere enhed med god og proaktiv rådgivning og sagsbehandling fra LLO.



Byggeriet i Københavns indre by med Dronningegården til højre for Marmorkirken, der ses i baggrunden. T.v. ses Prinsessegården.

En dag i foråret 2019 ringede en lejer til LLO Hovedstaden for at spørge, om vedkommendes husleje mon ikke var for høj? - Selv om lejeren boede i en attraktiv ejendom i det centrale København.

Lejeren betalte 1.668 kr. pr. kvadratmeter pr. år for en moderniseret lejlighed, en såkaldt 5.2-lejlighed. (Det svarede til en månedlig husleje på 9.000 kr. + forbrugsafgifter for lejligheden, som var på 65 kvadratmeter) Lejligheden var pæn, men ikke noget særligt.

30 lejere betalte for meget

Rådgiveren i LLO vurderede, at lejen var for høj og indbragte sagen for huslejenævnet. Efter en rum tids sagsbehandling nåede først huslejenævnet og siden Ankenævnet frem til, at lejen var for høj – og satte den ned til 1.350 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Det viste sig nemlig, at en lejer i 2012 i boligretten havde fået sat lejen ned til 1.200 kr. pr. kvadratmeter, en afgørelse Ankenævnet kunne læne sig op ad.

I mellemtiden havde ejeren af ejendommen, pensionskassen PKA, repræsenteret af det store administrationsfirma DEAS, varslet en omkostningsbestemt lejestigning. Stigningen var ikke stor, men rådgiveren i LLO kunne af sagens dokumenter se, at mere end 30 lejere i ejendommen betalte den samme – og nu ulovligt høje – leje på over 1.600 kr. pr. kvadratmeter.

25 lejere i denne ejendom i Københavns indre by fik - indtil videre - sat lejen ned. Lejerne har dermed fået en samlet lejenedsættelse, inkl. tilbagebetaling af for meget betalt leje, på én million kr. Alle sager er dog ikke endeligt afsluttet.



DEAS havde nemlig - på trods af boligretsdommen fra 2012 - valgt at leje alle moderniserede lejligheder ud til en meget højere leje, end boligretten tillod.

Samlet nedsættelse: 1 mio. kr.

Rådgiveren i LLOH skrev nu et brev til de 30 lejere, som boede i tilsvarende såkaldt 5.2-dyre lejligheder. (Boligreguleringslovens paragraf 5., stk. 2). LLO blev bakket op af ejendommens beboerrepræsentation, som gjorde en stor indsats for at finde lejerne med den høje leje for dernæst at opfordre de pågældende lejere til at tage mod tilbuddet fra LLOH om - ganske gratis - at få vurderet deres leje i huslejenævnet. Hele ejendommen var nemlig tilknyttet LLOH.

25 af lejerne sagde ja og LLOH indbragte 25 sager for huslejenævnet. Alle lejerne fik - indtil videre - sat lejen ned. Lejerne har dermed fået en samlet lejenedsættelse, inkl. tilbagebetaling af for meget betalt leje, på én million kr. Alle sager er dog ikke endeligt afsluttet.

Tjek din husleje

Udlejer, repræsenteret af DEAS, valgte at indbringe nogle af sagerne for boligretten - men altså vel vidende, at firmaet i 2012 fik at vide, at de kun måtte tage 1.200 kr. pr. kvadratmeter pr. år. For andre lejere valgte DEAS at indgå forlig.

Sagen viser to ting. For det første, at det ikke kun er store amerikanske kapitalfonde, der bøjer reglerne og bevidst lejer ud for dyrt. Det kan også danske udlejere finde ud af. Så selv om du lejer en bolig af en såkaldt seriøs udlejer, så skal du være om dig og få tjekket huslejen.

For det andet viser sagen, at det helt kontant betaler sig at have en aktiv beboerrepræsentation, der sammen med et proaktivt LLO banker på og fortæller om lejernes rettigheder.

TAL MED LLO

Med Blackstone-loven, der trådte i kraft i 2020, er det blevet endnu nemmere at få sat lejen ned, hvis du bor i en moderniseret 5.2-lejlighed og det generelle niveau for lejen i moderniserede boliger har fået et tryk nedad. Tjek din lejekontrakt, her står det som oftest. Tal med LLO!

AF KJELD HAMMER



"Alle, der bor til leje burde tjekke, om de betaler for meget", siger Catrine Huusmann.

"JEG GIDER IKKE AT BETALE FOR MEGET"

Catrine Huusmann Madsen og hendes mand bor i Dronningegården i Københavns indre by, hvor de 25 lejere har fået en samlet lejenedsættelse, inkl. tilbagebetaling af for meget betalt leje, på én million kr. - foreløbig.

Håber på 800-1200 kr. - skattefrit!

Da Vi Lejere talte med Catrine d. 19. januar havde hun endnu ikke selv hørt fra administratoren DEAS om huslejenedsættelserne, men var blevet informeret via ejendommens beboerrepræsentation og LLO. Hun er glad for nedsættelsen, som hun håber bliver på mellem 800 kr. og 1200 kr. pr. måned i hendes tilfælde - skattefrit!

Tjek din husleje!

Hun havde en veninde, der for år tilbage boede i Københavns nord-vest-kvarter og dér fik sin husleje

nedsat med 3.000 kr. pr. måned. Så Catrine kendte godt lidt til lejelovs-reglerne i forvejen. Derfor siger hun: "Alle, der bor til leje burde tjekke, om de betaler for meget".

I dag venter parret i spænding på at høre den helt præcise huslejefastsættelse for den 105 kvm. store lejlighed på 4. sal med vinduer mod Borgergade. De flyttede ind for tre år siden. Dengang var lejligheden fire-fem år forinden blevet "halvt moderniseret", som hun siger. Det vil sige med nyt køkken og nyt bad.

Synes du, at boligreguleringslovens bestemmelser om højere husleje efter modernisering skal strammes op?

"Jeg synes, det er OK at man betaler mere efter en modernisering. Det skal bare være en fair husleje bagefter. Jeg gider ikke at betale for meget!"

Flere økonomiske muskler til lejerne

Ny bekendtgørelse om beboerrepræsentationer er trådt i kraft.

Reglerne om beboerrepræsentationer er nu lavet om for første gang i over tyve år.

Boligminister Kaare Dybvad har udsendt en ny bekendtgørelse om beboerrepræsentationer, som trådte i kraft d. 1. januar 2021.

Tre vigtige ændringer

Konkret laves der tre ændringer i de gældende regler:

Flere penge til den fælles kasse

For det første må beboerrepræsentationen opkræve et højere beløb til den fælles kasse, uden at dette kræver individuel fuldmagt. Beløbet forhøjes fra 352 kr. i 2020 til 502 kr. i 2021 – altså pr. år.

Hensigten er at give beboerrepræsentationen flere økonomiske muskler, og så man opnår et mere lige styrkeforhold imellem lejer og udlejer. Langt flere udlejere er kapitalfonde, end da man lavede reglerne for mere end tyve år siden. Det øgede beløb giver beboerrepræsentationen mulighed for at styrke lejerforeninger som LLO, der så kan ansætte mere personale til at føre sager imod udlejerne og forhåbentlig føre til hurtigere sagsbehandling og mindre ventetid.

Tegningsretten slås fast.

For det andet slår bekendtgørelsen fast, hvem der må tegne foreningen udadtil, altså hvem der fx. kan gå i banken og oprette en bankkonto. Denne oplysning manglede i den tidligere bekendtgørelse, og flere banker nægtede derfor at lade beboerrepræsentationer oprette bankkonti eller truede sågar med at lukke disse.



Nu får beboerrepræsentationerne mulighed for at opkræve flere penge til deres vigtige arbejde for lejerne. (Arkivfoto).

Det har længe været en prioritet for LLO, at der kom orden på situationen, og vi er glade for, at ministeren har lyttet i denne forbindelse.

Bekendtgørelsen udgør vedtægter for beboerrepræsentationen.

For det tredje, så bliver det nu slået fast med syvommersøm, at bekendtgørelsen udgør beboerrepræsentationens vedtægter.

Nogle banker har tidligere stillet spørgsmål ved bekendtgørelsens status. Det er nu slået fast, at bekendtgørelsen udgør vedtægter for beboerrepræsentationen.

Det er dog muligt, at en beboerrepræsentation kan vedtage andre vedtægter, så længe de ikke strider imod de gældende regler i bekendtgørelsen og lejeloven.

Se de nye regler på LLO.DK og kontakt os, hvis du er i tvivl.

Hvad er en beboerrepræsentation?

En beboerrepræsentation er en slags tillidsmandsordning for lejerne i privat boligbyggeri.

Lejerne har krav på at oprette en beboerrepræsentation, hvis ejendommen har mere end to lejere (ejendomme med 3-13 lejere kaldes dog "talsmandsordninger" i stedet, men de har de samme rettigheder som beboerne i større ejendomme). Udlejer kan ikke nægte lejerne at gå sammen.

Opretter lejerne en beboerrepræsentation, får lejerne flere rettigheder. Fx får lejerne ret til at vedtage en husorden og står stærkere i sager om forbedringer eller huslejestigninger.

FRA BORGENS VERDEN

...OG FRA VORES:

NY ANMELDELSESORDNING FOR TOMME OG ÆLDRE BOLIGER

Folketinget har indført en frivillig anmeldelsesordning, som skal give kommunerne mulighed for at modvirke boligspekulanter udløjning af ubeboelige boliger. Anmeldelsesordningen indebærer, at udlejere af boliger opført for mere end 40 år siden, der ikke har været udlejet inden for de seneste seks måneder, skal anmelde boligen til kommunalbestyrelsen, før der sker udlejning. Ordningen er god, men den er desværre ikke gjort obligatorisk for kommunerne, og derfor vil LLO arbejde på at forsøge at overtale de enkelte kommuner til at vedtage ordningen til gavn for de lokale boligudbud, lejerne og en ordentlig boligstandard.

TAG-OVER-HOVEDET-GARANTI OG DIGITAL POST I DEN ALMENE SEKTOR

Loven trådte i kraft 1. januar 2021, og første del af loven skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart. Dette har LLO støttet.

Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, så udlejer får yderligere mulighed for digital kommunikation i den private udlejningssektor. Konkret får udlejer mulighed for at sende opsigelser og påkrav til lejer via Digital Post (e-boks). Dog således at lejeren, hvis hun er fritaget for digital post, stadig skal modtage på papir.

LLO har været imod denne ændring, da vi mener, at digitalt svage lejere, der f.eks. glemmer at tjekke deres e-boks regelmæssigt, vil kunne komme i klemme i de nye regler.

I det oprindelige lovforslag var der også en mulighed for en forsøgsordning, hvor udlejer under særlige forhold kunne opsigelse lejere af almene ældre- eller plejeboliger. Dette var LLO imod. Vi noterer derfor med glæde, at dette forslag ikke blev til noget.

BOPÆLSPLIGTEN STRAMMES

Folketinget lukker et smuthul i reglerne om bopælspligt. Det betyder, at ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug som helårsbeboelse. Lovændringen vil gælde for nyetablerede boliger, og vil ikke gælde for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig - der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig - til salg.

X-ORD



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

RIIS -21	AKTUEL MYNDIGHED	GRUNDSTOF	BI-LATERAL	ILT	REVOLUTIONÆRE STEDORD	AKTUELLE TESTS
LOS ANGELES		GIN OG - ?				
SLÆGT		NUL URAN		ØSTRIG GRAM	VOKAL KAMMERTONEN	2
UDVINDINGSSTED						
ÆG PÅ TYSK		ROMERTAL NORGE		KILO BOR	ITALIEN UNGE	
AKTUELT VÆRN						
		STONE ITALIENSKE SPISE		LAPPE PURITANER		↓
KLUSTER TYSKLAND	NATIONSTRØM					5
PIGE		6	KIGGE SPANIEN		VOKAL BORTGÆT	
BEVOKSNING					3	
LITER	TON TONE		VOKAL GOLF-PLØK		FOLKETINGET KORT	
SYGE						
TIDSRUM				AFKOM VAS		
UBEKENDT	KROPSDEL VOKAL				STONE RØG	↓
			TO ENS MÅLING	4	PIANO BEFALING	
GRUPPE	BE-DØMMER NYS					
		1			BY PÅ BORNHOLM	
BENKLÆDER HOLDER					505 PASSE	
IKKE		500	ORGAN STEDORD			
NØGENBADERE						

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 4/2020"

Annelise Jensen, Rosenstykket 4, 3. th. 2720 Vanløse
LLO kvitterer med 3 flasker vin.

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 26/3 2021.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:



FOTO: CARSTEN INGEMANN

Mange forsvandt – få nye kom til

MEN: effekten af corona-pandemien viser sig først næste år.

Det var en god nyhed, at fire boligområder røg af den såkaldte hårde ghettoliste, som boligministeriet kunne præsentere d. 1. december 2020. Alligevel betyder ghettoloven, at der samlet set skal fjernes flere almene familieboliger end i 2019. Der er 13 boligområder på den nyeste liste over hårde ghettoer imod 15 i 2019. Heraf er fire udgået og to er kommet til. Der er desuden 25 boligområder på den seneste liste over såkaldte "udsatte boligområder" imod 40 i 2019. Heraf er 16 boligområder udgået og ét nyt område er kommet til.

Da de to nævnte boligområder går fra at være "ghettoområder" til at blive "hårde ghettoer", skal disse vedtage udviklingsplaner der gør, at antallet af almene familieboliger maksimalt udgør 40% af boligerne i området. Dette krav stilles ikke til de udsatte boligområder.

Coronakrisens effekt kom ikke med

Og da kriterierne for at komme på ghettolisten blandt andet er beskæftigelse og lønniveau, var mange nok overraskede over, at 2020-der ellers har stået i coronaens tegn- ikke har medført, at flere kom på ghettolisten pga. større ledighed

og lavere gennemsnitsindkomster. Dette skete ikke, men dette hænger sammen med, at de tal, der bruges til listen, kan være gamle. Faktisk omkring ét år. Derfor afspejler listen ikke den nuværende situation, og tallene afspejler slet ikke corona-krisen. Når coronakrisen regnes med i 2021, kan vi så til gengæld frygte, at de nye ghettolister vil blive noget længere.

Udviklingsplanerne fastholdes

Fire almene områder som tidligere har været på den hårde ghettoliste, er nu allerede røget af listen igen. Det drejer sig om Agervang i Hol-

Sønderparken i Fredericia gik fra ghettoliste til venteliste. Og efter en flot renovering var boligerne med i finalen om Renoverprisen 2019 - Danmarks bedste renoveringsprojekt. De vandt ikke, men ghettolisten er endegyldigt fortid.

bæk Kommune, Finlandsparken i Vejle Kommune, Munkebo i Kolding Kommune og Gadehavegård i Høje Taastrup Kommune. Dette betyder dog ikke, at boligområderne skal droppe deres obligatoriske udviklingsplaner for at få antallet af almene familieboliger ned til 40%. Dette kan ske ved at bygge nye boliger, sælge eksisterende boliger til private investorer, omdanne boligerne til almene ungdoms- eller ældreboliger eller rive boliger ned.

Udviklingsplanerne for de fire områder som er roget af den hårde ghettoliste ser sådan ud:

- Agervang (Holbæk) ommærkning 132, salg 88, nybyggeri 61
- Finlandsparken (Vejle) ommærkning 23, nybyggeri 219
- Munkebo (Kolding) ommærkning 61, salg 58, nybyggeri 119, nedrivning 36
- Gadehavegård (Høje-Taastrup) ommærkning 105, salg 75, nybyggeri 231, nedrivning 260.

Boligministerien Kaare Dybvad Bek siger:

"Det er positivt, at der er færre områder på det, der i lovgivningen hedder den hårde ghettoliste. Men de enkelte udviklingsplaner fortsætter for at sikre, at vi får skabt blandede byer, og ikke parkerer de svageste borgere i én bydel."

Nye planer kommer til gamle

De allerede vedtagne udviklingsplaner ændres således ikke. To nye boligområder klassificeres som "hårde ghettoer". Det betyder, at de forpligtes til at fremlægge deres plan for, hvordan de vil komme ned på 40% almene familieboliger igennem ommærkning, salg, nybyggeri og nedrivning. Fordi der kommer to nye udviklingsplaner til, så antallet stiger fra 15 til 17, og de gamle planer står ved magt, vil det samlede antal boliger, der er berørt af ghetto pakken, stige.

LLO: Afskaf listerne!

LLO er glade for en udvikling med flere beboere på arbejdsmarkedet, mere uddannelse og mindre kriminalitet, men vi mener ikke, at løsningen på de resterende sociale problemer er at fjerne almene familieboliger. Medicinen er simpelthen forkert.

Det er også en forkert analyse at tro, at ghet-

tolovens krav om, at der for fremtiden alene må være 40% almene familieboliger i området, i sig selv har givet højere beskæftigelse, mere uddannelse eller gjort folk mindre kriminelle.

Boligorganisationerne kan nemlig ikke tvinge lejerne til at tage et job, få en højere løn eller at videreuddanne sig. Selvom det ikke er boligafdelingen, der bestemmer disse forhold, er det boligafdelingen og beboerne, der må betale prisen.

Bispeparken - den gode fortælling

I stedet har beboerne og de almene boligselskaber gjort et stort stykke arbejde for leve op til kriterierne på papiret.

En af de afdelinger, der var i fare for at komme på den hårde ghettoliste, var Bispeparken i København. Fordi boligselskabet FSB fik banket på samtlige døre og fik 22 beboerne til at registrere de uddannelser, de allerede havde taget i udlandet, røg boligområdet helt ud af ghettolisterne.

Det blev således afgørende, at beboerne registrerede den uddannelse, de allerede havde - ikke at de tog en ny uddannelse.

To nye på den "hårde ghettoliste"

Desuden kan vi i hvert fald sige, at "medicinen" ikke har virket for de to nye boligområder, der er kommet på den "hårde ghettoliste" (Solbakken i Odense og Nørager/Søstjernevej i Sønderborg), som kan risikere at skulle tvangsflytte beboere for at leve op til 40%-kravet. Derfor mener LLO stadigvæk, at ghettolisterne er en dårlig idé, som har store negative konsekvenser for de berørte beboere.

50.000 underskrifter for afskaffelse

Et borgerforslag om afskaffelse af ghetto loven har opnået 50.000 underskrifter. Det betyder, at forslaget om at afskaffe ghetto loven skal behandles i Folketinget. Da et bredt flertal i Folketinget har indgået forlig om loven, er det dog ikke sandsynligt, at behandlingen vil medføre en afskaffelse af loven.

Fakta om udsat, ghetto og hård ghetto

Ved et udsat boligområde forstås et alment boligområde, hvor der bor mindst 1.000 beboere, og hvor minimum to ud af fire følgende kriterier er opfyldt: Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct., opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet, opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.

Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.

Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Ved et ghettoområde forstås et alment boligområde, hvor der bor mindst 1.000 beboere, og hvor minimum to af kriterierne vedrørende tilknytning til arbejdsmarkedet, kriminalitetsniveau samt uddannelses- og indkomstniveau, er opfyldt, og hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Boligområder, der har været på ghettolisten i fem år, defineres i lovgivningen som et hårdt ghettoområde. Det drejer sig i år om 13 boligområder.

Kilde: TRM.dk

LLOHS MEDLEMSSIDER PÅ NETTET

Som mange af vores medlemmer ved, har LLO Hovedstaden fået nyt medlemssystem og er nu i gang med at tage det i brug for alvor.

En del medlemmer har henvendt sig til os og haft problemer med at logge på vores medlemsider, og det kan vi godt forstå. Vi har nemlig to medlemsider med forskellige muligheder.

Her kan du læse om dem: **På lloh.dk**

kan du læse råd og vejledninger til, hvordan du kan håndtere forskellige problematikker, du kan have i din lejebolig. Du kan også se referater fra vores repræsentantskabsmøder, medlemstilbud m.m. Derudover kan du tilmelde dig Betalingsservice. Sådan kommer du på:

Log ind på via vores hjemmeside lloh.dk under "LOG IND"

Her er brugernavnet altid: llo medlem og den aktuelle kode kan ses i det seneste nummer af Vi Lejere. Adgangskoden i denne periode er: klo

På lejerneslandsorganisation.membersite.dk

Kan du pt. ændre dine kontaktoplysninger og password til Membersite.

Du kan også tilmelde dig Betalingsservice via Membersite.

På sigt vil vi udvide vores medlemmers muligheder på Membersite og det glæder

vi os til, da vi mener, at det vil medføre en større tilfredshed og brugervenlighed i kontakten mellem LLOH og vores medlemmer.

Eksempelvis vil det blive muligt at se sine kontingentopkrævninger, tilmelde sig arrangementer og deltage i interessegrupper.

Vi vil løbende give besked, når mulighederne bliver aktiveret.

Sådan kommer du på:

Gå på lejerneslandsorganisation.membersite.dk

Lige når du kommer ind på siden vil der stå "Bliv medlem i LLO".

Dette skal du ignorere og bruge funktionen "Log ind" oppe i højre hjørne.

Her er brugernavnet den e-mail adresse, vi har registreret under dine medlemsoplysninger.

Koden opretter du selv. Du kan oprette koden ved at trykke på "Glem password".

Du vil derefter få tilsendt en e-mail med oplysninger om password.

Tjek eventuelt dit spamfilter, hvis den ikke kommer frem.

Hvis du ikke kan få det til at lykkes, er du meget velkommen til at sende os en mail på info@lloh.dk og bede om, at vi genererer et password til dig.

Husk endelig at skrive dit medlemsnummer i mailen.



Hovedstaden

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

Password på lloh.dk: klo

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. februar 2021 til 30. april 2021

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE 16. MARTS KL. 16.30 -17.30

i Vester Voldgade 9, 1.sal. 1552
København V (lige ved Rådhus-
pladsen)

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

Hvem kan komme:

Mødet denne dag er for alle
enkeltmedlemmer i LLO Hoved-
staden.

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

Hvad skal der ske på mødet:

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

Repræsentantskabet er

Lejernes LO Hovedstadens
øverste myndighed.

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

Hvorfor skal du komme:

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

Hvordan kommer du med:

Er det noget for dig, så send os
din tilmelding med navn og med-
lemsnummer senest d. 9. marts
2021, på mail repskab@lloh.dk
eller med post til Lejernes LO
Hovedstaden, Vester Voldgade 9,
1. 1552 København V.

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

TILMELD DIN KONTINGENTBETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ www.lloh.dk

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt.

Skulle det ske og modtager du en rykker, selv om du har betalt, skal du blot ringe eller skrive til os, så finder vi ud af det.

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalings-service, så er du sikker på at undgå denne fejl.

Desuden kan du spare opkrævningsgebyret på 50 kr. pr. betaling.

Du kan tilmelde dig via din bank, PBS-nr. 01238124, Debitorgruppe nr.02642, på www.lloh.dk eller via Membersite på www.lejerneslandsorganisation.membersite.

CORONA OG MEDLEMSSERVICE I LLO HOVEDSTADEN

Vi har åbent men arbejder også med hjemsendte medarbejdere.

Hold derfor øje med vores hjemmeside, lloh.dk, ift. ændringer i vores åbningstider og kontaktmuligheder.

LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning er lukket fra torsdag den 1. april 2021 til og med mandag den 5. april 2021, på grund af påsken. Derudover holder vi lukket fredag d. 30. april 2021 på Store Bededag og torsdag d. 13. og fredag den 14. maj 2021 pga. Kristi Himmelfartsdag. 2. pinsedag mandag d. 24. maj holder vi også lukket.

UDEBLIVER VI LEJERE....?

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

LANDSSEKRETARIATETS kurser og konferencer - 2021

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

FÅR DU NOK UD AF LLO - OG HVAD KAN VI GØRE BEDRE?

LLO laver i forbindelse med vores planlagte kongres i 2021 en medlemsundersøgelse. Hvis du deltager i denne undersøgelse, har du mulighed for at påvirke LLO's fremtid. Her kan du svare på spørgsmål om LLO's medlemservice: Er vi fx hurtige og tilgængelige nok?

Du kan også svare på, om vores nuværende opbygning giver mening: Skal et flertal på en generalforsamling fx kunne melde alle medlemmerne ud af LLO, eller skal vi lave dette om?

Hjælp os med at blive bedre. Find spørgeskemaet på lloh.dk og bliv hørt.

LANDSSEKRETARIATET OG CORONA

På grund af den aktuelle corona-situation er det fortsat ikke muligt at møde personligt op på Landssekretariatet, men telefonerne er fortsat åbne (se nedenfor). Da vores medarbejdere p.t. arbejder hjemmefra, beder vi om forståelse for, at der kan forekomme ventetid ifm. løsning af et givent problem. Landssekretariatet opdaterer løbende hjemmesiden www.lloh.dk med oplysninger om ændringer i forbindelse med Corona.

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@lloh.dk

Telefontid: Mandag - torsdag kl. 10-15 og

fredag kl. 10-12

www.lloh.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.

PÅSKELUKKET:

Landssekretariatet holder lukket fra og med mandag den 29. marts 2021 og til og med mandag den 5. april 2021.

LLO HORSSENS

Afdelingen har på grund af corona-virusen ikke kunne afholde den ordinære generalforsamling den 9. februar 2021. Når situationen bliver bedre, vil der blive indkaldt på ny. Vi har i 2020 ikke heller ikke kunnet afholde nogen jubilæumsfest og fejre afdelingens 70 år. Årsagen var ligeledes coronaen. Det hele var planlagt, men så kom den forkerte gæst! Nu afventer vi bedre tider.

LLO AALBORG

LLO Aalborg holder generalforsamling torsdag den 25. marts kl. 19 i Baghuset, Østerport 2, 9000 Aalborg Dagsorden iht. vedtægterne. Såfremt der på det tidspunkt stadig er forsamlingsforbud, som hindrer gennemførelsen, vil generalforsamlingen blive udsat. Der vil også blive indkaldt via mail/brev. Sigrun Mønnike-Hald
Formand



Altid på lejernes side

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

Beboerdemokratiet halter:

BESTYRELSES-STOLENE STÅR TOMME

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

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

Foruroligende højt

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

Afdelingsbestyrelsens opgaver

Læser man "Om afdelingsbestyrelsens opgaver" på Boligselskabernes Landsforenings egen hjemmeside, så skal en afdelingsbestyrelse bl.a. kunne:

"styrke afdelingen efter bebo-

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

Kilde: <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/afdelingsbestyrelse/om-afdelingsbestyrelsens-opgaver/>

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



LLO's landsformand Helene Toxværd: Lysten formindskes, hvis man oplever modstand

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

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

Statistikens klare tal

Ifølge Landsbyggefonden er

Tabel 1: Afdelingsbestyrelser i almene boligafdelinger, 2019

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

Illustration fra LBF: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/temastatistikker/tema-2020-8-afdelingsbestyrelser-i-den-almene-boligsektor-2011-2019/>



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

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

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

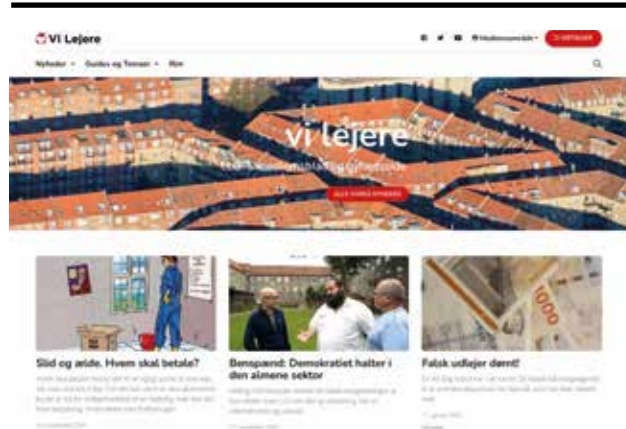
Herudover kæmper flere almene beboere og afdelinger med, at deres organisation, (f.eks. FSB og AAB) ikke "tillader" samlet medlemskab af LLO og ligefrem i flere tilfælde aktivt modarbejder dette. Som man også kunne læse i det seneste nummer af Vi Lejere (november 2020) så mener LLO, at de almene lejerers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

LLO-formanden: lysten formindskes

Forelagt statistikken om de manglende afdelingsbestyrelser siger landsformand Helene Toxværd:

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

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



NY HJEMMESIDE TIL LLO'S MEDLEMSBLAD VI LEJERE

Der har siden december 2020 været arbejdet på højtryk med at udforme og udgive en ny, særlig hjemmeside for LLO's medlemsblad, Vi Lejere.

Vi Lejere er den nye platform for LLO's samlede kommunikation med vægt på høj søgbarhed, nem tilgængelighed og et tidssvarende layout og udtryk.

Let at søge

Siden, der besøges på vi-lejere.dk, indeholder ud over selve medlemsbladet, der fremadrettet udgives som selvstændige og nemt søgbare artikler i lighed med en web-avis, alle LLO's øvrige og allerede kendte kommunikationsområder - en nyhedssektion, et afsnit med presse, en større sektion under navnet Guides og Temaer med lejerelaterede emner samt et afsnit med film. Alle områder, der har kommunikation som fællesnævner.

Større synlighed og nemmere tilgængelighed

Målet med den nye side er at skabe en fælles platform for kommunikation til vores medlemmer og interessenter med Vi Lejere i fokus. En side, hvor man nemt og intuitivt kan finde og læse de seneste artikler, gå på opdagelse i det store mediearkiv, se seneste nyheder fra LLO, dykke ned i vores mange gratis foldere og indstik om lejerelaterede emner, se film... bare for at nævne lidt af indholdet. God læselyst!

TVP

Udlejer krævede 300.000 kr. - fik 0

Roald Bæk fra Aarup på Fyn fik et chok, da han sidste sommer var fraflyttet sit lejemål i et byhus efter godt 10 år som lejer. Udlejeren præsenterede ham for et istandsættelseskrav på næsten 300.000 kr. Helt præcist 298.750 kr.

Barokke regninger

Mens han boede i huset, byggede udlejeren en etage ovenpå. Det forårsagede en vandskade, som blev påført "istandsættelseskravet" til Roald.

Derudover var der opført beløb for andet håndværksarbejde, som intet havde med hans lejlighed at gøre, kloakering udenfor, renovering, VVS-regninger på gentagne rensninger af skjulte rørføringer 20 meter under hans lejlighed, som hvem som helst i huset kunne have forårsaget, men som blev kaldt "rensning under vask". Endvidere renovation og vandafledningsafgift, selvom kontrakten, der iøvrigt ikke var stempelmærket, intet indeholdt herom. Endelig var nogle bilag uden dato.

Udlejer frafaldt

Roald gik til Lejernes LO, der behandlede sagen på Servicekontoret i Aarhus. Først

reducerede udlejeren kravet til 83.000 kr. Siden opgav han kravet helt, da LLO fastholdt sit standpunkt og oveni kunne bruge lejelovens bestemmelse om, at fraflytningsrapport ikke var fremsendt til lejer rettidigt, og at udlejeren således ikke havde overholdt lejelovens frister. Tre en halv måned efter fraflytningssynet frafaldt udlejer alle krav mod Roald Bæk og tilbagebetalte depositum, tilbageholdte aconto-betalinger og ulovligt opkrævet renovationsgebyr. Det sidste udgjorde alene 6.400 kr.

Var du medlem af LLO?

"Nej. Men en god bekendt sagde: "Du skal bare ringe til LLO". Jeg tænkte, at det nok tager en hulens tid. Men jeg kom igennem med det samme og fik Kassandra i røret i Aarhus og blev meldt ind. Så kørte sagen".

En særlig tak

Roald er skibsfører af uddannelse, men er 2/3 bevægelseshandicappet efter en arbejdsulykke i lastrummet i havnen i Rotterdam. Siden ulykken har han fået invalidepension. I dag bor han til leje hos Tommerup Boligforening et andet sted i byen og er glad for sin nye 1. sals lejlighed. Herfra sender han en særlig hilsen og tak til medlemsrådgiver



Roald Bæk: "Uden LLO havde jeg haft dårlige nerver".

Kassandra på LLO's Servicekontor i Aarhus.

"Uden hende havde jeg haft mange søvnløse nætter og dårlige nerver", siger han. "Fra starten sagde hun: Dette her skal du ikke også tænke på. Det klarer jeg. Og det må man sørme sige, at hun har gjort".

I dag er Roald's gamle lejlighed udlejet igen til en husleje, der er 2.000 kr. lavere pr. måned, end Roald betalte. Han tænker ikke dårligt om sin gamle udlejer, som han også husker for noget godt. "Men det blev ublu".