

# VILEJERE | 02

M A J 2 0 1 3

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)

## 1.000 KR. FOR MEGET PR. MÅNED

180.000 lejere  
betaler for meget.

Ved du nok om din husleje?



Lejerne vinder 6 ud af 10  
sager om huslejen

Boligjob-ordningen er  
uretfærdig og skæv

**Lederen:** Vi venter på  
lejer-venlig boligpolitik



# Vi venter på en lejervenlig profil

LIGE NU HAR FOLKETINGET TRAVLT. Der forhandles på højtryk og der laves forlig på forlig. Meget ofte brede forlig på tværs af blå og rød blok. Og det er formodentlig godt for den politiske langtidsholdbarhed. Men det betyder meget ofte brede forlig på tværs af blå og rød blok. Og det betyder, at det kan være overordentligt svært at skelne mellem partierne og blokkene og svært genkendeligt i forhold til de enkelte partiers partiprogrammer eller for den sags skyld regeringsgrundlaget.

"Man må forstå, at en fyrste, særlig en ny fyrste, ikke kan udøve alle de dyder, der er grundlaget for et godt ry hos folket, da han ofte for at sikre sin trone er nødt til at forsynde sig mod troskab, barmhjertighed, humanitet og religion. Derfor må han vende sig som vinden, og lykkens omskiftelser byder, han må holde fast ved det gode, så længe det er muligt, men ikke være bange for i nødstilfælde at benytte sig af det onde."

Disse ord er ikke sagt om hverken *Helle Thorning-Schmidt*, *Bjarne Corydon* eller *Carsten Hansen*, men stammer fra "Fyrsten" af *Niccolò Machiavelli*. Bogen blev udgivet i 1532. Machiavelli skrev bogen til sin konge, og bogen er siden blevet brugt som brugsanvisning af konger, præsidenter, statsministre og andre magthavere.

Da vi i september 2011 fik en ny regering, var glæden stor, for vi kunne se i det nye regeringsgrundlag, at nu skulle der gøres noget for udlejningsområdet. Der skulle gøres noget ved de store fraflytningsregninger, der skulle gøres noget ved de store lejestigninger, når en lejlighed blev moderniseret. Der skulle sættes skub i energirenoveringerne og det skulle undgås, at folk sættes på gaden på grund af dårlig økonomi. I LLO læste vi, at boligområdet efter ti år i skyggen nu skulle frem i lyset, skulle opdateres og moderniseres, og at der nu endelig ville blive lyttet aktivt til den gruppe af borgere, som har valgt at bo til leje – eller som ikke har haft andre alternativer.

Siden september 2011 er vi blevet en del klogere, ligesom vi har måttet sande, at Machiavellis ord 500 år efter stadig har aktualitet når de brede forlig på boligområdet bliver gennemført. For i disse forlig har vi gang på gang oplevet, at lejernes interesser må have stået allernederst på politikernes ønskeseddel. LLO sidder ikke med ved forhandlingerne og vi kan derfor ikke sige med sikkerhed, hvorfor løfterne om bedre forhold for lejerne gang på gang falder væk. Men vi kan gøre opmærksom på, hvad løftebruddet betyder.

I LLO frygter vi at, beskæringen af kontanthjælpen betyder, at en del lejere nu kun er en lille huslejestigning fra at ende på gaden. At disse lejere nu kan købe billigere sodavand er formodentlig en ringe trøst. I dette nummer af Vi Le-



**"Så hvis jeg hed Helle, Bjarne eller Carsten, ville jeg kigge på tidligere tiders forslag, kigge på regeringsgrundlagets afsnit om boligpolitik og se at komme i gang."**

jere kan man denne gang læse om, at de almene lejere selv må betale for renoveringerne af deres boliger – al støtte skal hentes fra deres egne indbetalinger til Landsbyggefonden - mens boligejerne får direkte støtte fra statskassen. Og man kan læse om energisparepakken, hvor lejerne – trods løfter om det modsatte – stadig ikke er sikret indflydelse, men til gengæld er sikret evigtvarende lejeforhøjelser. Og læse om boligjob-ordningen der trods sin skattefinansierede baggrund kun vanskeligt kan bruges af landets lejere.

Regeringspartierne har - dengang de var i opposition - fremsat flere gode lejervenlige beslutningsforslag. Men nu, hvor man er i regering, sker der ikke rigtigt noget. Det er ingen undskyldning, at der forhandles lejelovsforenklinger, for dette sker på et nøje afgrænset område og bør derfor ikke begrænse tidligere tiders progressive forslag fra S og SF om f.eks. forrentning af lejernes depositum, om autoriserede lejekontrakter eller mere indflydelse til beboerrepræsentanter i de enkelte ejendomme.

Så hvis jeg hed Helle, Bjarne eller Carsten, ville jeg kigge på tidligere tiders forslag, kigge på regeringsgrundlagets afsnit om boligpolitik og se at komme i gang. I gang med de mange gode forslag der bare ligger og venter på at blive samlet op. Måske ikke med mulighed for de helt brede forlig. Men til gengæld med mulighed for en tydelig og genkendelig lejervenlig profil. Det kan kun gå for langsomt!



# 1.000 KR. FOR MEGET PR. MÅNED

Ved du nok om din husleje? En ny undersøgelse viser, at 180.000 lejerner betaler mindst 1.000 kr. for meget om måneden.



MANGE LEJERE ER IKKE KLAR OVER, at udlejer ikke kan kræve hvad som helst i husleje, men at der findes en lovgivning, der fastsætter en overgrænse for huslejen. Lovgivningen regulerer lejen både i den almene udlejningssektor og i den privatejede udlejningssektor. Ofte løber boligejernes problemer med pressens bevågenhed, og kun sjældent omtales lejernes rettigheder.

## Man kan klage over huslejen

Det er mærkeligt, fordi 45 pct. af boligerne i Danmark er udlejet, og over 1,7 mio. personer bor i lejebolig. Der er 540.000 udlejede boliger, der er ejet af en almen boligorganisation (fx KAB, Lejerbo, osv), og 530.000 boliger er ejet af en privat udlejer (f.eks. en pensionskasse som PKA), en virksomhed (f.eks. Rolf Barfoed ejendomme) eller af det offentlige (f.eks. kommunen).

Både lejere i almen udlejning og i privat udlejning kan klage over huslejen, hvis man mener, den er for høj. Lejerner i boliger ejet af de almene boligorganisationer skal huske, at man selv er med til at vedtage huslejen på det årlige afdelingsmøde. Derfor nytter det kun at klage over lejen, hvis man mener, at beslutningen var ulovlig eller man bor i et lejemål med særlige mangler (f.eks. skimmelsvamp).

## Man kan altid klage

Lejerner i boliger, som er ejet af en privat eller offentlig udlejer kan altid klage over den aftalte leje, uanset hvad man har skrevet under på i lejekontrakten. Især de ca. 180.000 lejere af udlejede ejerlejligheder og parcelhuse kan have nytte af at klage over lejen. En ny undersøgelse fra Realdania viser, at lejerner her i hvert fald typisk betaler mindst en tusse for meget i leje om måneden.

Huslejereguleringen i Danmark sikrer, at lejerner ikke skal betale markedsleje, d.v.s. en leje, som alene bestemmes af udbud og efter-

**Søren Søgaard gav 5.690 kr. md. + forbrug. Han klagede og Huslejenævnet og Ankenævnet nedsatte lejen til 4.037 kr. pr. md. Udlejeren har anket.**

spørgsel. I faktaboksen er vist 5 argumenter for huslejereguleringen. Alle lejere i de almene boliger betaler en leje bestemt af omkostningerne. De fleste lejere i privat udlejning betaler også en omkostningsbestemt leje, men mange betaler mere, fordi de ikke bruger deres rettigheder til at få sat lejen ned til den lovlige leje. 10 pct. af lejerner i privat udlejning betaler markedsleje, blandt andet fordi de bor i en ejendom, der er ibrugtaget efter 1991. Her er det meget svært at få ændret den aftalte leje.

## Fortsat regulering men...

Hvis man afskaffede huslejereguleringen viser undersøgelsen fra Realdania, at huslejen i den privatejede udlejningssektor vil stige med 54 pct. i gennemsnit og vil fordobles i storbyerne. Heldigvis er det kun partiet Liberal Alliance, der helt vil afskaffe huslejereguleringen. Men det betyder ikke, at lejernes husleje politisk er fredet i klasse A. Partierne til højre i salen helt over til og med De Radikale har leget med tankerne om en friere lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed, sådan at de eksisterende lejere ikke blev ramt.

Men uanset de mere ideologiske ønsker om at lade markedskræfterne styre huslejen, så har både blå og røde statsministerkandidater garanteret en fortsat huslejeregulering. For eksempel er det i forenklingsforhandlingerne (se boks) om den private lejelov forudsat, at reglerne for lejefastsættelsen ikke må ændres. Alligevel hugger og klipper både blå og røde regeringer en hæl og en tå. Således har begge floje spillet ud med lovforslag, hvor reglerne i huslejereguleringen sættes ud af kraft i særlige situationer, mest aktuelt i det energispareforlig, som både de blå og de røde tilsluttede sig i foråret 2012.

## Se også bagsiden: "Udlejerner taber 6 ud af 10 sager"

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

## 8 års forhandlinger

### Fakta om lejelovs-forenklings-forhandlingerne

HELT TILBAGE I AUGUST 2005 besluttede lejer- og udlejerorganisationerne at starte forhandlinger om forenkling af lejelovene på det private udlejningsområde. Den daværende borgerlige VK-regering tilbød - efter organisationernes forslag - at forestå forhandlingerne med sekretariatsbistand i form af en embedsmandsgruppe. Forhandlingerne måtte ikke ende i forslag, der ændrede lejefastsættelsen, men gerne i forslag, der forenkledte lovgivningens mange forskellige bestemmelser.

Den 29. oktober 2008 afleverede lejer- og udlejerorganisationerne en enighedstale med 57 punkter. Parterne var enige om, at udmøntningen af enighedstalen i lovparagrafer skulle respektere den økonomiske eller retsligt styrkæssige balance imellem udlejerne og lejerne, som parterne har indarbejdet i enighedstalen.

#### Stop og genstart

Desværre ønskede den borgerlige regering ikke at gennemføre enighedstalen. Efter perioders stilstand genoplivedes forhandlingerne, nu med den tilføjelse, at parterne tilsluttede sig ministerens ønske om yderligere at forhandle en række forslag, som ministeren ville fremlægge.

Efter folketingsvalget den 15. september 2011 blev det vedtaget, at forhandlingerne forløber i to klumper. Første klump omhandler tre faser vedr. materielle ændringer i lejelovgivning. Anden klump omhandler sammenkrivning af Lejeloven og Boligreguleringsloven, samt flytning af kapitler fra Boligreguleringsloven til anden lovgivning (f.eks. benyttelse af boliger).

De to første faser i første klump er - med undtagelse af et par elementer, der er skudt til hjørne - færdigforhandlet i december 2012. Tredje fase, der skulle forløbe januar/februar 2013, omhandler ministeriets udspil til forslag til materielle ændringer på området vedligeholdelse og varslinger.

I øjeblikket afventer vi på tredje måned ministeriets udspil.

## 5 argumenter for huslejustrøking

#### Huslejustrøkingen sikrer,

- 1 At huslejen ikke stiger til en meget høj markedsleje, fordi der mangler boliger i byerne.
- 2 At lejerne sikres en vis boligøkonomisk fairness, fordi lejerens boligomkostninger holdes nede på niveau med boligejernes.
- 3 At der for lavindkomsterne findes betalelige boliger i byerne. Dette sikrer, at byerne bliver befolkningsmæssigt blandet.
- 4 At lejerens sikres en vis tryghed i boligen. Lejerens tvinges ikke til at flytte, fordi markedslejen stiger, eller hvis den offentlige individuelle boligstøtte pludseligt beskæres.
- 5 At lejen er så lav, at lejerens har råd til at betale en lejeforhøjelse, når ejendommen skal energirenoveres.

Vi Lejere nr. 4/2010 indeholder en mere uddybende diskussion af huslejustrøkingen.

#### HELE LANDET:

## Flere penge til skimmel-sager er nødvendigt

LLO STØDER GANG PÅ GANG på problemer med, at useriøse udlejere påstår, at skimmelsvamp i lejligheden skyldes lejerne. De tvinges derfor til at betale tre måneders husleje i opsigelsesperioden, hvis de vil ud med det samme. Ellers har de ikke andet valg end at blive boende i et sundhedsfarligt lejemål.

I LLO Sønderborg mener formanden, *Holger Soltau*, at de kommunale myndigheder skal bruge flere ressourcer på disse besværlige sager, så sagsbehandlingen - og evt. kondemnering - kan fremskyndes. Så først kan loven tages i anvendelse og en omgående fraflytning iværksættes. "Denne sagsbehandlingstid har lejerne jo svært til at vente på, når der er børn som har luftvejsproblemer", siger Soltau.

KJH

#### ESBJERG:

## Ny bestyrelse og nyt personale

DER VAR HELE FIRE NYVALG til bestyrelsen ud af fem, da Lejernes LO i Esbjerg holdt generalforsamling i februar.

Indtrådt i bestyrelsesarbejdet er: *Jens Walter Kyhn, Tina Krohn Nielsen, Peter Dollerup* og *Yrsa S. Jäger*.

Formanden, *John Folling Smidt*, aflagde beretning om et år med "prøvelser" og mange omstillinger, men også et år med medlemsfremgang. På et år er antallet af individuelle medlemmer steget med 43 til nu 593 medlemmer og med kollektive medlemmer er det samlede tal nu mere end 1.000. Det er en fordobling i forhold til medlemstallet for fem år siden.

Lejerforeningen er flyttet i nye lokaler, der er kommet nyt personale og altså også nu en ny bestyrelse. Formanden sammenfatter situationen sådan: "Alt er positivt. Det kører for os nu".

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, deltog i generalforsamlingen og sluttede aftenen med et indlæg om aktuelle boligpolitiske spørgsmål.

KJH

## SØNDERBORG:



# LLO-lejerne fik 600.000 og 175.000 kr. tilbage

MEDLEMSTALLET I LLO Sønderborg er i fortsat stigning. Det samme er antallet af nye sager. I 2012 indgik der 137 nye sager, oplyste formanden, *Holger Soltau*, på generalforsamlingen. De 137 sager omfatter alt fra skimmelsvamp, urimelige huslejer og huslejestigninger til ulovligt opkrævede forbrugsafgifter og manipulering med disse.

LLO-afdelingen har i årets løb hentet 600.000 kr. hjem til medlemmerne i form af tilbagebetaling af depositum, for meget indbetalt forbrugsafgift og ikke korrekte lejeforhøjelser. Hertil kommer 175.000 kr. fra det mere langsommelige retssystem. Mere end 40 sager er sendt til afgørelse i Huslejenævnet. 35 af dem er afsluttet og 10 er videresendt til boligretten. Der er utrolig mange tvister, hvor lejer og udlejer går fejl af hinan-

den, og hvor udlejer ikke overholder spillereglerne, konstaterer Soltau. Han beklagede, at lejeniveauet i Sønderborg Kommune er steget, selvom boligpriserne de seneste år har været faldende. "Det indebærer at det også her i provinsen vil blive sværere at få ordentlige boliger, som er betalbare for almindelige mennesker." I skimmelsvamp-sager er det ofte de samme "brådne kar" blandt udlejerne, der er problemer med. Den almene boligsektor har stort behov for hjælp. Mange afdelingsbestyrelser har daglige problemer og især svært ved at gennemskue de budgetter og regnskaber, som bliver dem forelagt fra administrationen.

Til bestyrelsen nyvalgte *Saranda Krasniqi*, mens næstformand *Morten Dohrmann* og *Ivan Jacobsen* genvalgte.

KjH

## AALBORG:

# LLO hjælper udenlandske tilflyttere

TO AF LLO-AALBORGS frivillige sagsbehandlere, stud. jur'erne *Jeannette Tøttrup Nielsen* og *Paw Allan Møller Christensen*, gav den 4. april oplæg på et infoseminar for udlændinge, der er flyttet til Nordjylland. Oplægget var på engelsk af hensyn til deltagerne.

Seminaret var tilrettelagt af Velkomstcentret og handlede om de værste faldgruber ved det at leje bolig i Danmark og om lejernes generelle rettigheder. I deres hjælp til udlændinge med at falde til i Region Nordjylland holder centret også seminarer om sundhedsvæsenet, skat, det politiske system, m.v.

I henvendelsen til LLO skrev Velkomstcentret, at de af erfaring ved, at mange kommer hertil og får en blandet oplevelse med deres første lejebolig, fordi de ikke kender noget til deres rettigheder som lejer. Da de ikke har familie/venner til at hjælpe, står de tit opgivende overfor situationen.

KjH

## AALBORG:

# LLO møder 3. G'erne

ÉT AF LLO-AALBORG yngre medlemmer, *Andreas Rytter*, blev i april nyvalgt bestyrelsesmedlem. Han er nu sammen med nogle af de jurastuderende i gang med at planlægge besøg på flere nordjyske gymnasier for at oplyse 3. G'erne om det, der møder dem, når de flytter hjemmefra og skal til at være lejere.

Andreas Rytter fremlagde ved et internt LLO-arrangement i Horsens i marts resultaterne i et gruppearbejde omkring opgaven med at styrke LLO's arbejde. Det var hans debut i LLO's organisatoriske arbejde, en debut der nu er efterfulgt af en oplysningsindsats i Nordjylland og en bestyrelsespost i Aalborg.

KjH

## SKANDERBORG:

# Ny formand i Skanderborg

Efter *Bente Kristensens* død har LLO Skanderborg i april konstitueret *Knud Erik Helbo* som ny formand. *Jackie Houll Nielsen* bliver næstformand og *Niels Erik Kristensen* kasserer. Derudover består bestyrelsen fremover af *Ivan Mathiasen* og *Helle Bay*.



Formanden for LLO, Helene Toxværd, og cheføkonom Jesper Larsen kan lige akkurat stå op inde i denne elevator. Men en bære er der ikke plads til.

HORSENS:

## Minister til LLO: elevatorer ja, men...

LLO I HORSENS KRÆVEDE større elevatorer i Danmark i Vi Lejere nr. 1/2013. Formanden, *James Arbøl*, havde iværksat en undersøgelse og konstaterede bag efter, at mange elevatorer ikke har plads til en bære, hvis beboerne skal transporteres ned liggende – f.eks. ved sygdom, ulykke eller dødsfald. Et medlem havde henvendt sig, fordi en pårørende måtte transporteres til sit sidste hvilested ud af vinduet ved hjælp af en høj kran. "Uværtdigt", sagde Arbøl.

Sympati men...

Han skrev til Folketingets boligudvalg og fik gennem ugeavisen Budstikken svar fra Klima-, Energi- og Bygningsminister *Martin Lidegaard*. Han syntes godt om James Arbøls tanke om, at elevatorer skal være store nok til at dække behovet. Men han vil ikke indføre generelle lovkrav om plads til en bære ved alle elevatorer.

"Det er naturligvis vigtigt, at vi tager størst mulig hensyn til, at personer

kan blive transporteret ind og ud af en bygning på værdig vis. Derfor stiller bygningsreglementet i dag også et krav til størrelsen af den første elevator, der installeres i en bygning. Kravet sikrer, at eksempelvis personer i kørestol kan benytte elevatoren sammen med en hjælper," siger ministeren.

Martin Lidegaard understreger dog, at bygningsreglementet er et sæt af minimumskrav. "Så en bygherre, der ønsker at installere større elevatorer altid kan vælge at gøre det," siger Lidegaard.

Dette svar stiller ikke James Arbøl tilfreds.

"Det hele hjælper ikke en pind, hvis der ikke stilles lovkrav. Frivillighed, vejledning og løftede pegefingre er ikke nok", siger James Arbøl, der i fremtidige byggerier vil have lovkrav om alle elevatorers størrelse. "Hvis man er syg, ældre eller handicappet, skal man kunne komme fra sin bolig, selvom det er på en bære", siger han. KJH

HEDENSTED:

## 10 måneder i skurvogn

I 10 MÅNEDER MÅTTE *Gitte Lindholm* og *Thomas Jensen* bo i en lille skurvogn på 15 kvm., deres treårige søn og fire hunde.

Baggrunden var en strid med deres udlejer efter en omfattende vandskade i det hus, de havde lejet i Ny Sebberup ved Hedensted. Det var ganske vist udlejeren, der skaffede skurvognen, men han nægtede at nedsætte huslejen, selvom hans lejere var flyttet fra 132 kvm. til 15. Lejen var på dette tidspunkt 6.750 kr. Parret gik til Huslejenævnet, der nedsatte huslejen med 1300 kr. pr måned. Imidlertid ankede udlejeren sagen til boligretten. Den har nu givet lejerne medhold. Resultatet er, at parret skal have knap 26.000 kr. tilbage, svarende til 20 måneders lejenedsættelse.

Samtidig med anken skiftede udlejeren alle låse til huset, så lejerne ikke kunne bruge husets faciliteter eller flytte tilbage efter udbedringen, før retten havde talt. Det gjorde lejerne alligevel med hjælp fra LLO Horsens og en låsesmed. Nu har de så fået medhold af retten.

Foruden de 26.000 kr. i tilbagebetaling skal udlejeren betale sagens omkostninger med yderligere 20.000 kr.

KJH

## Politikere på

FIRE MEDLEMMER AF socialdemokraternes boligudvalg var i februar med LLO som vært på rundtur i København for at se på de såkaldte paragraf 5.stk. 1 og 5 stk. 2- moderniseringer. Medlemmerne, der alle er regionalt udpegede, besøgte seks lejemål i Nansensgade og Rovsinggade. Rundturen var forberedelsen til et temamøde i maj med ministeren for By, Bolig og Landdistrikter, *Carsten Hansen*, om netop disse stærkt omdiskuterede moderniseringer. Med boligreguleringsloven i hånden kan private udlejere modernisere lejligheder ved fraflytning og der-



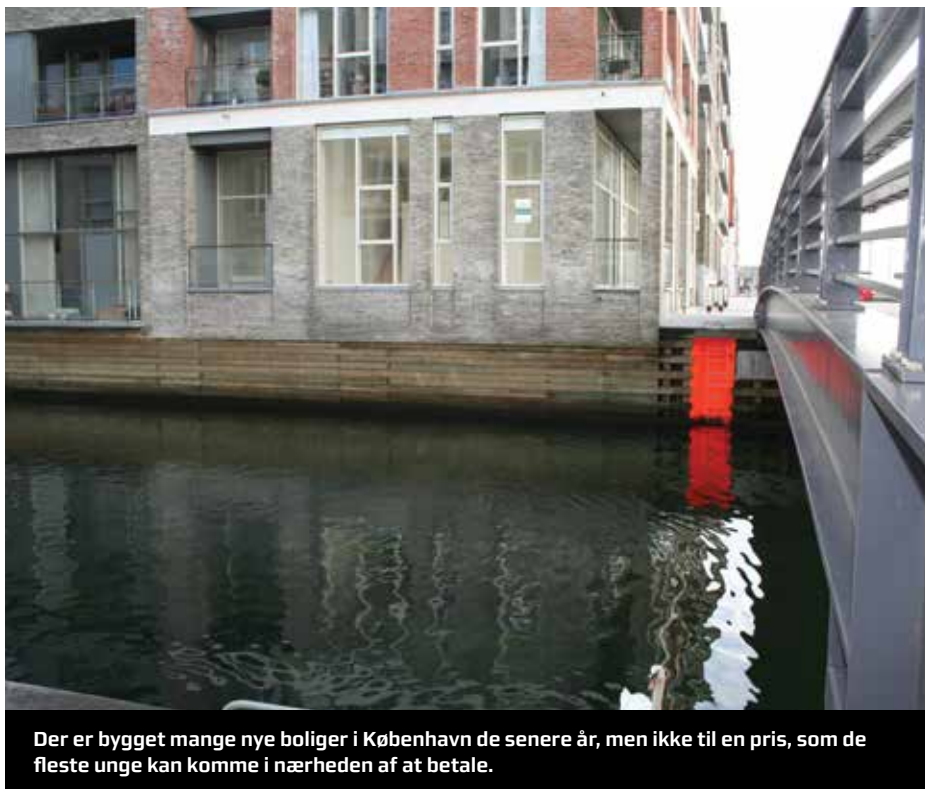
# Boliger til 3000 kr. forsvinder

DER BLIVER LÆNGERE og længere mellem de billige lejeboliger i København, og det går ud over de socialt svageste, skriver "Boligen", som udgives af Danmarks Almene Boliger (BL).

Nye tal fra administrationselskabet KAB og Boligforeningen AAB viser, at der bliver færre og færre boliger med en husleje på 3.000 kroner pr. måned plus forbrug. Siden september 2010 er der i KAB kommet 60 procent færre af de billige boliger, mens antallet er faldet med 20 procent i Boligforeningen AAB i samme periode. Tallene er korrigeret for inflation.

Direktør i KAB, *Jesper Nygaard*, og direktør for Boligforeningen AAB, *Christian Høgsbro*, kalder tendensen for "et kæmpe samfundsmæssigt problem", og socialborgmester *Mikkel Warming* advarer imod en "bypolitisk og social katastrofe". "Det er tegn på, at der ikke længere er plads til de allerfattigste i København. Uligheden stiger, og hjemløsheden stiger. De unge bliver taberne, fordi vi ikke kan skaffe dem billige boliger", siger borgmesteren.

For to år siden indgik Københavns Kommune en aftale med boligforeningerne om, at boligforeningerne skulle levere



Der er bygget mange nye boliger i København de senere år, men ikke til en pris, som de fleste unge kan komme i nærheden af at betale.

250 ekstra billige boliger med en husleje under 3000 kroner. Men i dag er kun halvdelen af de lovede boliger blevet til virkelighed. Ifølge Jesper Nygaard skyldes

det, at udgifterne til det offentlige i form af ejendomsskatter, vandafgifter og henlæggelser er steget hurtigere end folks indkomst, og det presser huslejen i vejret.

## rundtur med LLO

efter sætte huslejen kraftigt i vejret for den næste lejer. Det har LLO været stærk modstander af i årevis.

Efter rundturen samledes deltagerne i LLO's landssekretariat. Her orienterede cheføkonom *Jesper Larsen* om lovens betydning for boligmassen og beboersammensætningen i de større byer. Deltagerne var enige om, at det var en udbytterig dag. De ser normalt almene boliger, fordi de har en tættere kontakt til de lokale, almene boligselskaber. Tre af de fire bor i øvrigt til leje i almene boliger. Det er flere end i hele Folketinget.

KJH



De socialdemokratiske medlemmer af boligudvalget efter rundturen. Forrest fra venstre: Robert Nielsen, København, Erik Egesholm, Roskilde, Tove Asmussen, Horsens og udvalgets formand, Jørgen Behrentz, Aalborg (siden udtrådt af udvalget). Bagerst LLO's repræsentanter: cheføkonom Jesper Larsen, direktør Claus Højte, LLOH og landsformand Helene Toxværd,

# LLO-medlem sendte fire lejligheder på tvang

Udlejeren betalte ikke et depositum tilbage til lejereren. Så tog lejereren andre metoder i brug.

LLO'S SLOGAN "Altid på lejernes side" fik en særlig betydning for en udlejer, der konsekvent undlod at betale et depositum tilbage til en tidligere lejer, selvom han var dømt til det i både huslejenævn og fogedret.

## 17.000 kr. til gode

Udlejeren, *Finn Clausen*, Jelling, endte med at miste sin udlejningsejendom i Tørring med fire mindre lejligheder, fordi LLO i Horsens på vegne af medlemmet, *Anders Løcke Korsberg*, overgav sagen til advokat, der begærede huset sat på tvangsauktion. Advokaten så ingen anden udvej for, at medlemmet kunne få sine penge, godt 17.000 kr.

Tvangsauktionen blev holdt i Horsens den 5. april. Forinden var lejerens tilgodehavende blevet tinglyst som hæftelse i ejendommen. Huset på Østergade 8 i Tørring vest for Horsens blev i 2011 vurderet til 1.250.000 kr.

Nu håber LLO-formanden i Horsens, *James Arbøl*, at den nye ejer er mere indstillet på at overholde lejeloven.

## Første sag i 35 år

Arbøl har kun én gang tidligere haft en lignende sag. Det var for 35 år siden, da en ung kvinde måtte gå samme vej for at få sit tilgodehavende i et varmeregnskab.

"I sagen fra Tørring er pointen, at man som lejer ikke skal holde sig tilbage, men tværtimod være aktiv, hvis man har en kendelse fra Huslejenævnet og Fogedretten på et pengekrav", siger James Arbøl. "Der er ingen mening i, at en sag trækker ud i hele og halve år, hvis pengekravet er fastslået og der altså foreligger en afgørelse, som udlejeren ikke efterlever. Hvis udlejeren havde villet, kunne



James Arbøl: "Vent ikke. Du risikerer bare, at ejeren skifter selskab eller går konkurs".

han i dette tilfælde have anket til boligretten. Det gjorde han ikke. Han var bare ligeglad. Derfor var lejerens advokat, *Jesper Håkonsson*, Jensen Advokater i Horsens, konsekvent og begærede tvangsauktionen."

## Vent ikke...

James Arbøl understreger, at lejereren - hvis han venter og venter eller hvis hans advokat

er alt for tålmodig med et pengekrav - bare risikerer, at ejeren skifter selskab eller går konkurs.

"Så hjælper det ikke noget, at du har en kendelse om, at du har penge til gode. Jeg tror også, at der er visse advokater, der kan lære af denne sag. Langmodighed eller endnu værre direkte passivitet betaler sig ikke altid".



## VIDSTE DU...

at i perioden 2002 til 2010 er huslejen hvert år steget 1,45 % mere end forbrugerpriserne.

at ud af Danmarks 98 kommuner har 80 besluttet, at reglerne om omkostningsbestemt leje skal gælde i kommunen. Især mindre vestjyske kommuner vil ikke have lejen sat efter udlejers omkostninger.

at en undersøgelse udført af LLO viser, at vi i 2020 vil mangle over 300.000 boliger.

at knap 20 procent af lejerne i en undersøgelse anfører, at de ikke kan klare nogen udgiftsstigning overhovedet, før økonomien ikke hænger sammen længere, mens det kun gælder for 5 procent af boligejerne.

at en ny rapport viser, at det er lejerne, der især oplever problemer med at få pengene til at slå til. Knap 17 procent har ofte eller altid svært ved at få pengene til at slå til og 6 procent af de låntagende er mere end 2 måneder bagud med betaling af ydelserne på deres lån. Færre, men 9 procent af boligejerne har problemer med at få pengene til at slå til i hverdagen, men kun ganske få – 0,3 procent – er bagud med betaling af ydelserne på deres lån.

## KAN ET BARN OVERTAGE LEJEKONTRAKTEN?



Vi Lejere fortalte i nr. 1/2013 om en anden sag, hvor en søn blev opsagt efter moderens død. Denne sag kører nu ved Boligretten.

Hej LLO,

Jeg har et par principielle spørgsmål: Hvis en lejer pludselig dør, har et hjemmeboende barn på over 18 år så ret til at overtage lejekontrakten? Hvis ja, kan udlejer forlange at lejligheden i forbindelse med en sådan overtagelse af lejekontrakten sættes i stand - med huslejeforhøjelse til følge? Hvis nej, hvad skal der så til for at sikre, at et hjemmeboende barn på over 18 år ikke sættes ud af lejligheden i tilfælde af forælders død?

På forhånd tak!

Gitte

Kære Gitte

Tak for din henvendelse til LLOH.

Lejelovens § 75, stk. 2 sikrer, at en person, der i mere end 2 år umiddelbart op til dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, kan fortsætte lejemålet, hvis lejeren afgår ved døden uden at efterlade sig en ægtefælle. Rettigheden gælder også for et hjemmeboende barn.

Den der fortsætter lejemålet indtræder i tidligere lejers rettigheder og pligter. Derfor kan udlejer ikke kræve, at lejemålet istandsættes som ved genudlejning eller kræve, at der udarbejdes ny kontrakt. Sædvanligvis udarbejdes en såkaldt allonge (et tillæg), hvoraf fremgår hvem der indtræder i tidligere lejers rettigheder og pligter. Man skal/kan ikke gøre noget særligt for at sikre sine børn på forhånd. Fælles husstand vil normalt ikke være vanskeligt at dokumentere ved folkeregister, attester mv., særligt når det drejer sig om et hjemmeboende barn.

Med venlig hilsen

Lejernes LO i Hovedstaden

Camilla Sørensen

Medlemsrådgiver

**LLO – altid på lejernes side**

## 6 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Henrik Gøttrup



Bente Kristensen



Jakob Moldrup-Lakjer



Tine Storvang

"De udfordringer der dagligt møder os i LLO, kræver dels juridiske færdigheder, men også en medmenneskelig omsorg. Vi skal kunne rumme at rådgive mange meget forskellige mennesker", skriver den juridiske chef i Hovedstaden. - Her er LLOs bygningstekniker "i marken" ved en fraflytning (arkivfoto).



# EN DAG PÅ KONTORET

Et kig gennem nøglehullet til LLO Hovedstaden på en almindelig arbejdsdag: En udlejer vil udstykke sin ejendom, en familie har drenge med skudsikre veste, og en ung mor skal på gaden med sin lille dreng.

**KÆRE LÆSER.** Med dette indlæg vil jeg give dig indblik i en almindelig dag for en lejerjurist i København. - Hvem kommer ind af døren, hvilke problemer har de med, og hvordan håndterer jeg dem? Jeg har valgt en tilfældig torsdag i marts.

### Sagsbehandlermøde

Dagen indledes med et kort sagsbehandlermøde, hvor der drøftes nogle af de problemer, vi oplever, når vi sagsbehandlere er ude i retterne som boligdommere, især at bevisbyrden for lejerne i sager om høj leje bliver mere og mere vanskelig at løfte. Vi taler om, hvordan vi skal rådgive, når nu formentligt håndværkerfradraget genindføres, og hvordan lejere kan anvende dette. Vi taler om de nye regler for forhåndsgodkendelse af lejens størrelse. Desuden diskuterer vi et par enkeltstager.

### Udlejer vil udstykke

Dagens næste møde skal nu forberedes og afholdes. Det er et møde med en beboerrepræsentation, hvor foreningens LLO-kontaktperson har brækket benet, så jeg har lovet at "hoppe ind". Jeg skal lige sætte mig ind i ejendommens forhold, og jeg kan se, at der

er tale om en nyere ejendom, og at problemerne primært relaterer sig til beregning af afkastet, altså hvor høj er og bliver lejen. Lejerne har fået varslet en stor lejeforhøjelse, der senere er blevet frafaldet af udlejeren, for derefter at få en mindre stigning, som er godkendt af Huslejenævnet. Udlejer har desuden oplyst, at man vil lade ejendommen udstykke til ejerboliger for at undgå at skulle tilbyde den til lejerne ved et planlagt salg. Ved mødet aftaler vi, at jeg skriver en redegørelse for forløbet, som formanden kan anvende i sin beretning, når det årlige beboermøde skal afholdes. Dette gør jeg straks efter mødet og sender det til formanden.

### Skudsikre veste på børnenes værelser

Så er det tid til sagsbehandling i et par timer, herunder at skrive høringssvar til nævn og at skrive med udlejere og medlemmer.

Vores byggetekniker kommer nu retur fra et flyttesyn i et meget belastet boligområde og fortæller, at der i lejemålet var skudsikre veste på børnenes værelser. Familien har to



Af Louise Simonsen, juridisk chef, Lejernes LO Hovedstaden

halvstore drenge, og lever i en tilsyneladende velbegrundet frygt for drengenes sikkerhed. Familien flytter nu væk fra området, hvilket de glæder sig meget til. Vi taler om de tiltag, som man tager i området, og den effekt som desværre lader vente på sig.

### På gaden med lille dreng

Efter frokost går jeg til endnu et møde, og under mødet kommer min kollega ind og rådspørger omkring et medlem, der er kommet

ind i vores åbne ekspedition. Det drejer sig om en ung enlig mor, der på grund af psykisk sygdom ikke har kunnet overholde et planlagt møde med kommunen, der derfor har standset hendes kontakthjælp. Som man siger, er hun faldet ud af kontakthjælpsystemet. Det har betydet, at hun ikke kan betale sin husleje. Nu har hun modtaget en ophævelse af sit lejemål og står om få dage på gaden med sin lille dreng. Hun er meget uheldig, og vi ønsker at gøre alt, der står i vores magt for at hjælpe hende. Det rammer mig og min kollega at se hvor hårdt, man behandler en ung og sårbar



AF JAKOB BUSSE, ADVOKAT

# Send brev til din udlejer – ikke E-mail

UDVIKLINGEN GÅR MOD at kommunikation sker ved digitale kommunikationsformer via internettet med mail.

Det offentlige har en strategi om, at større dele af kommunikationen med borgerne skal ske digitalt.

På området for lejeret er dette ikke uden problemer. Siden år 2003 har lejeloven haft en regel, hvorefter det skal aftales mellem lejer og udlejer og mellem udlejer og en beboerrepræsentation, hvis der skal kommunikeres via digitale medier.

Hvis det ikke i lejekontrakten eller i et senere dokument er aftalt, at der kan ske kommunikation via digitale medier, herunder Internettet, kan lejer eller udlejer fastholde ikke at have modtaget en henvendelse fremsendt på denne måde.

## "Ikke modtaget"

Normalt er det i alles interesser at kunne sende post pr. mail, da det er hurtigt, billigt og nemt at journalisere.

Problemet er, at lejelovgivning indeholder en del frister, indenfor hvilke en lejer eller en udlejer skal meddele sig.

Det kan eksempelvis være ved opsigelse eller indsigelse mod varsling om lejeforhøjelse eller forbrugsregnskaber eller andet.

Modparten kan, såfremt der ikke er truffet aftale om digital kommunikation, blot betragte en henvendelse via digitale medier som ikke modtaget.

Selvom reglen har været i kraft i 10 år, er der ikke mange eksempler på indgåelse af en sådan aftale, hvilket kan skyldes, at alle i dag betragter mail som en naturlig kommunikationsform.

## Lejer tabte sag i landsretten

Østre Landsret har i en sag fra december 2011 truffet en afgørelse, der viser, at dette kan have konsekvenser, TBB2012.179.

Denne sag omhandlede en opsigelse fra en lejer. Lejeren sendte opsigelsen pr. mail d. 30. marts 2010, og afleverede en skriftlig og underskrevet opsigelse til udlejer den 2. april 2010.

Udlejer nægtede at anerkende, at opsigelsen af 30. marts 2010 havde virkning, og lejer skulle derfor betale husleje for en ekstra måned.

Landsretten udtalte, at da der ikke var af-



**Brug almindelig og anbefalet post, hvis du skal dokumentere, at du har sendt en meddelelse til din udlejer.**

talt digital kommunikation, var opsigelsen sendt pr. mail uden retlig betydning og gav udlejer medhold.

Konsekvensen i denne sag for lejer var af - trods alt - begrænset betydning (1 måneds leje), men det kunne have haft langt værre konsekvenser.

## Almindelig og anbefalet post

Hvis sagen i stedet havde omhandlet en indsigelse sendt pr. mail fra en lejer mod en opsigelse, der var modtaget fra udlejer, kunne denne "manglende" indsigelse have den konsekvens, at opsigelsen var gyldig selvom denne var med urette.

Lejelovens §4, stk. 2 om aftale om digitale dokumenter indeholder en undtagelse, nemlig at det ikke på forhånd kan aftales, at udlejers opsigelse af lejer eller udlejers afgivelse af påkrav ved for sen betaling af husleje kan ske som digitale dokumenter.

Der gælder derfor fortsat det princip, at meddelelser til udlejer, hvor lejer skal kunne dokumentere, at udlejer har modtaget meddelelsen, bør sendes med både almindelig og anbefalet post.



kvinde, der kæmper for at få enderne til at mødes og bevare et hjem for et mindre barn. Vi kontakter kommunen, der oplyser os om, at hun skal søge kontakthjælp på ny, da de ellers intet kan gøre for hende. Vi lægger en strategi i forhold til den juridiske ophævelsessag, og i håbet om en dialog med udlejeren, ringer vi ham op. Han har ingen forståelse for pigens situation og fastholder, at pigen skal ud - og det inden for få dage. -Vi tager sagen ind, og vil under alle omstændigheder bistå pigen og hjælpe hende så godt, som det nu kan lade sig gøre.

## Jura og omsorg

Min dag afsluttes med mere skriftlig sagsbehandling og kl. 17 går jeg hjem med hovedet fuldt af tanker på den unge kvinde, der nu sættes på gaden sammen med sit barn.

De udfordringer, der dagligt møder os i LLO, kræver dels juridiske færdigheder, men også en medmenneskelig omsorg. Vi skal kunne rumme at rådgive mange meget forskellige mennesker - lige fra de lejere, der har styr på ejendommens drift til mindste detalje og som vi bistår med beregninger og kommunikation, til de lejere, der står på kanten af afgrunden.. Det er mit håb, at de der møder os, føler sig taget alvorligt og føler, at vi møder dem der, hvor de nu en gang er.

Oplevelserne ansporer os til at gøre os gældende politisk, da konsekvenserne af den boligpolitik, der føres, bliver soleklar på sådan en almindelig torsdag i Vester Voldgade.



1.000 udlejere i den sorte bog, men:

# KUN 4 BLEV FRADØMT RETTEN TIL AT UDLEJE

LLO kræver indgreb mod tilpas udulige eller tilpas kyniske udlejere. Det skal ske i form af autorisations-pligt og en hurtigere vej til fradømmelse af retten til at udleje.

PÅ 7 ½ ÅR HAR GI (Grundejernes Investeringsfond) registreret 1.000 private udlejere i deres "sorte bog". Men kun fire af dem blev i retssystemet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

Det fremgår af GI's egen årsberetning for 2012. Registreringen dækker perioden fra 1. juni 2005, hvor ordningen startede, og til udgangen af 2012.

Tallene får igen LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, på banen med et krav om, at vilkårene for at være udlejer eller administrator skal strammes op, f.eks. med en form for autorisations-pligt i lighed med andre erhverv som advokater, revisorer og dyrlæger. "Men derudover skal de udlejere, der blæser på deres lejere og lovgivningen, nemmere kunne fratages retten til at administrere og først og fremmest hurtigere, end tilfældet er i dag", siger hun.

## Den lange vej til domstolene

Udlejere, der registreres i "den sorte bog" kaldes på embedsmandssprog for "uefterrettelige udlejere". Det er udlejere, som har det tilfælles, at de ikke efterlever huslejenævnens afgørelser (Lejelovens paragraf 113 a, stk. 3, nr. 4). De registreres, når de ikke efterlever en endelig afgørelse eller når GI efter paragraf 60 i Boligreguleringsloven har igangsat det arbejde, som Hus-



lejenævnet har påbudt ejeren at udføre indenfor en given frist (Lejelovens paragraf 113 a, stk. 3, nr. 5).

Når en ejer således er registreret tre eller flere gange indenfor en periode på to år for den første type overtrædelse af lejeloven eller 10 år for den anden type overtrædelser, så meddeler GI dette til Huslejenævnet. Her sker der så en vurdering af sagen på ny. Hvis Huslejenævnet finder, at de formelle regler er opfyldt, så bliver ejeren anmeldt til politiet. Anklagemyndigheden beslutter efterfølgende, om sagen skal afgøres ved domstolene. Så går sagen sin gang i retssystemet.

## 600 sager bortfaldt

Hele denne procedure tager tid, og 2-års reglen redder de fleste fra yderligere sanktioner. GI's statistik taler da også sit tydelige sprog herom. Af de 1.000 registreringer er 600 bortfaldet – de fleste som følge af 2-års reglen. 43

ejere er registreret tre eller flere gange siden ordningens start i 2005. Kun i fire tilfælde er ejere blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

Regelen med tre kendelser indenfor to år kaldes populært for "klippekortsmodellen". Den har LLO og nogle politikere længe haft et kritisk blik på, fordi de mener, den er for lempelig overfor udlejere, der er tilpas uduelige eller tilpas kyniske.

## Det aktuelle tal: 249 i "bogen"

Tallene viser i øvrigt, at af de 1.000 registreringer er 85 pct. (857) sket i henhold til Lejelovens paragraf 113, stk. 3, nr. 4. Kun 143 tilfælde handler om samme lovparagrafs stk. 3, nr. 5. Flere ejere er dog registreret efter både nr. 4 og nr. 5.

Helt aktuelt var der ved udgangen af 2012 registreret 249 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra Huslejenævnet. 210 er registreret én gang, 27 to gange og 12 tre



Ejeren af denne ejendom overholdt ikke tre kendelser ved Huslejenævnet indenfor to år. Han blev siden smidt ud af udlejernes organisation, Ejendomsforeningen Danmark. Selv sagde ejeren, at ejendommen tilhørte hans mindreårige datter. Selv var han bare administrator!

Huslejenævnene kan påbyde en ejer at udføre vedligeholdelsesarbejde på sin ejendom inden for en bestemt frist. Hvis han ikke gør det, kan lejerne i ejendommen henvende sig til GI og bede dem sørge for, at det påbudte arbejde bliver udført. Næste skridt er så, at GI enten lader arbejdet udføre for udlejerens regning eller giver afslag, f.eks. på grund af ejendommens økonomi. I det sidste tilfælde slipper udlejereren ikke udenom at udføre arbejdet. Det betyder blot, at Huslejenævnet efterfølgende skal træffe beslutning om, at ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført.

De sidste fire år (2009-2012) har GI modtaget mellem 100 og 110 anmodninger fra lejere, som ønskede, at GI udførte vedligeholdelsesarbejde. Kun få tilfælde ender med afslag. I de fleste sager ender det med, at udlejereren selv udfører arbejdet efter at GI er gået ind i sagen og har optaget dialog med den pågældende ejer. Hvis GI udfører arbejdet, får man dækning for sine udgifter ved pant i ejendommen eller ved at tilbageholde 50 pct. af lejen.

eller flere gange. I sager, der handler om at GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom, var der ved udgangen af 2012 registreret 101 ejere. 85 af dem er registreret én gang, 11 to gange og 5 er registreret tre eller flere gange.

Grundejernes Investeringsfond har lovbasiss i Boligreguleringsloven. I bestyrelsen sidder der både repræsentanter for udlejer- og lejerorganisationerne, herunder LLO.-



Det er gårданlægget her i Karré 4 i Københavns sydvest-kvarter, parterne strides om. Især nogle lamper, hvoraf de fleste nu er gravet op igen.



## KAB: VI ER IKKE I DOBBELTROLLE

KAB'S ADMINISTRERENDE direktør, *Jesper Nygård*, har reageret på artiklen i Vi Lejere, nr. 1/2013, med overskriften "Pengestrid om gårdrenovering" og især bladets konstatering: "KAB i dobbeltrolle". Jesper Nygård skriver:

Det er korrekt, at der er uenighed om, hvem der skal bære risikoen for, at nogle lamper monteret i et gårdanlæg i afdeling 1004, Karré 4 i Boligselskabet AKB, København, ifølge afdelingen ikke er monteret korrekt. Når KAB tager til genmæle i denne sag, er det ikke for at diskutere sagens indhold, men for at kommentere på afsnittet om "KAB i dobbeltrolle". Det bekymrer os, at der tilsyneladende i LLOH er en så begrænset viden om den almene sektors opbygning. Måske er det denne manglende viden hos LLOH, som er medvirkende årsag til at holde sagen i live på et forkert grundlag.

Vi vil gerne slå fast, at KAB ikke er i nogen dobbeltrolle. KAB er ikke ejer eller udlejer af boliger. Det er i den konkrete sag Boligselskabet AKB, København, som udlejer boliger i den pågældende afdeling. Det er også Boligselskabet AKB, København, som er bygherre på de arbejder, der blev udført i gårdanlægget. KAB kan yde rådgivning i sådanne sager, men har i den konkrete sag ikke haft nogen

aftale med Boligselskabet AKB, København, om at bistå afdelingen. Afdelingen har valgt den mindste administrationspakke.

Den formelle juridiske part, som kan træffe afgørelse i denne sag, føre sager og klage til tilsynet, er Boligselskabet AKB, København, og ikke afdelingen. Afdelingen kan være uenig, og de kan rejse sagen over for boligorganisationen via de demokratiske institutioner, og det har afdelingsbestyrelsen i Karré 4 gjort. Boligselskabet AKB, København har ikke ønsket at gå videre med sagen. Hvis Karré 4, som afdeling i boligselskabet, er utilfreds med dette, er det en – politisk – sag mellem boligorganisationen og afdelingen, som jo netop består af beboere.

Det er nemlig altid beboerne, der bestemmer i den almene sektor – også i denne sag – og der er – efter vores opfattelse – ikke noget strukturelt problem. I den konkrete sag er der en uenighed om nogle lamper, hvor alle parter har forsøgt at hjælpe afdelingen med at løse problemet. Desværre indtil videre uden held.

Med venlig hilsen  
*Jesper Nygaard*  
Administrerende direktør

## KARRÉ 4 SVARER: IKKE I ORDEN

At "nogle lamper i et gårdanlæg" i en almen boligafdeling ikke var egnet til det formål, de blev opsat til p.g.a. en byggerådgivers tilsidesættelse af sit rådgiveransvar og p.g.a. KABs og rådgivers manglende overholdelse af AB 92, kan faktisk være et stort problem! Især når lamperne alene koster op mod 120.000 kr. at få udskiftet, idet de har vist sig totalt ubrugelige i et gårdanlæg. Og især når beboerne har forventet at få et brugbart og professionelt udført gårdanlæg for deres investering – uden merudgifter i garantiperioden og de nærmeste år fremover. For det er os, beboerne, der har betalt hele gårdprojektet og som undervejs har påpeget fejl og mangler – dog uden at blive hørt.

Jesper Nygård mener, at det på ingen måde er KAB, der har et ansvar i sagen, men at det i virkeligheden er beboerne selv og deres demokratiske organer, som har ansvaret? Men i det her projekt er byggestyringen udført af et administrationselskab, i begyndelsen af AKB og derefter af KAB på AKB Københavns vegne – altså af to professionelle administratorer, som nu er fusioneret.

Det er en kendsgerning, at vi i afdelingsbestyrelsen adskillige gange har gjort opmærksom på, at lamperne og gårdprojektet i øvrigt har været for dårligt og mangelfuld udført, men det har været som at løbe panden mod en mur – leverandører og håndværkere har dog fået alle deres penge alligevel, mens beboerne har fået sig en lang næse.

Københavns Kommunes tilsyn med de almene boliger har meddelt, at de ikke vil kritisere KAB. Men det ændrer ikke ved, at det er beboerne i Karré 4, der har betalt for et dårligt tilset og udført projekt, men som nu får at vide, at det er der sandelig ikke noget at gøre ved, og at ansvaret for byggestyringen ikke er den professionelle administrators, men deres folkevalgte organisationsbestyrelse. Det er ikke i orden!

Venlig hilsen  
*Jørgen Thorup*,  
afdelingsbestyrelsen for Karré 4



# FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

## Fortsat diskussion om energirenovringer

Uafklaret... Så kort kan det på nuværende tidspunkt siges, hvis man skal komme med en status på den energipakke, vi omtalte på denne plads i forrige nummer af Vi Lejere. Ifølge energiaftalen fra oktober sidste år skal udlejere af energimæssigt dårlig ejendomme - det vil sige ejendomme, der ikke opfylder energimærke D - investere 400 kroner pr. kvadratmeter i energiforbedringer, før de i fremtiden kan få lov til at hæve huslejen højt op ved modernisering af f.eks. køkkener og bad. Denne del aftalen sætter især partiet Venstre spørgsmålstegn ved. De vil gøre det lettere for udlejerne af dårlige ejendomme at bruge ejendommens ressourcer på at modernisere indvendigt. "Lige nu ved vi simpelthen ikke, hvor det lander", siger *Helene Toxværd*, formand for Lejernes LO. "Men da det samlede forslag ligger meget langt fra vores ønsker, har vi opfordret politikerne til at benytte lejligheden til at "ryste posen", f.eks. ved at kaste et blik på de forslag, der lige nu bliver arbejdet medovre i Energiministeriets netværk. I denne måned kommer der et helt katalog med energibesparende forslag - forslag der er gennemarbejdede i arbejdsgrupper med repræsentanter fra både forskningsinstitutioner, industri og andre praktikere. Iblandt dem er repræsentanter fra både udlejer- og lejerorganisationerne."

## Uretfærdig og skæv bolig-jobordning

Ved redaktionens afslutning var to af de mere "boligrelaterede elementer" i regeringens vækstplan forhandlet på plads af et bredt flertal i Folketinget.

Det drejer sig dels om genoplivningen af den såkaldte boligjob-ordning, dels om fremrykning af 4 milliarder kr. fra lejernes egne opsparede penge i Landsbyggefonden til renoveringsopgaver i den almene sektor.

"Fremrykningen af de 4 milliarder er gode nyheder for de lejere, der i dag må finde sig i at bo i utidssvarende, almene boliger", siger *Helene Toxværd*, formand for Lejernes Landsorganisation. "Det er godt, at væksten fremmes og at boligerne renoveres - så selvfølgelig er vi glade på lejernes vegne. Men vi må også konstatere, at der med renoveringerne følger husleje-forhøjelser, der kan risikere at presse de økonomisk dårligt stillede lejere ud af bebyggelserne. Derfor havde LLO foreslået en vetoret, når det gælder indvendige moderniseringer - men desværre forgæves".

Som vi også redegør for på side 22, så er boligjob-ordningen en videreførelse af en tidligere ordning - desværre! For ordningen tilgodeser på helt urimelig vis boligejerne og nu også sommerhus-boligejerne, mens alt tyder på, at lejerne kun i yderst ringe omfang vil kunne bruge ordningen. Dette forudsætter nemlig, at det er lejeren, der individuelt både bestiller og betaler for arbejderne og endvidere har fast bopæl i lejemålet under hele arbejdets udførelse.

"Det er fuldt forståeligt og helt legitimt, at man fra regeringen og Folketingets på denne måde prøver at sparke gang i væksten, siger *Helene Toxværd*. Men der er ingen undskyldning for på denne måde bevidst at fortsætte en for lejerne uretfærdig og fundamental skæv ordning."



## Åbne ventelister - Ja tak

Enhedslisten har foreslået, at de private udlejere forpligtes til at føre åbne ventelister. Et forslag, som LLO støtter. Udlejerne har alt for længe kunne fordele boliger til venners venner efter forgodtbefindende. Det er utidssvarende og fremmer uligheden, mener LLO.

## Forbud mod boligshopping

Boligministeriet og justitsministeriet har på en konference om tryghed i de udsatte boligområder præsenteret et foreløbigt udkast til et forslag, som skal dæmme op for problemet med beboere, der efter at de er blevet smidt ud af en almen bolig flytter lige rundt om hjørnet - til en anden boligorganisation i samme område. Forslaget går kort fortalt ud på, at der i fremtiden skal være bedre muligheder for at udveksle personfølsomme oplysninger, dels mellem forskellige boligselskaber og dels mellem boligselskaber og politiet. "Forslaget er et skråplan på mange forskellige niveauer", siger *Helene Toxværd*. "Som forslaget er præsenteret for offentligheden, er det en uskøn sammenblanding af opgaver for politi og kriminalret med på den anden side alle borgeres ret til et sted at bo. Det er grundlæggende krænkende i forhold til hvilke oplysninger, vi legalt kan få om hinanden og det duer bare ikke. Kan man på samme måde forestille sig, at en grundejerforening i et villakvarter får mulighed for at indhente oplysninger af denne karakter om potentielle købere? - Nej vel? Der ville lyde et ramaskrig! Et helt andet problem er, at restriktioner i forhold til hvor man må bo som straffet giver mindelser om tidligere tiders lovgivning, der f.eks. forbød folk at stemme, hvis de var straffet eller sad i fængsel. Princippet om at man efter endt afsoning har udstået sin straf, er helt grundlæggende i et samfund som vores."

# Dødsfald: Bente Kristensen, Skanderborg

Natten til den 20. marts 2013 døde formanden for LLO Skanderborg, *Bente Kristensen*, efter en tid med svær sygdom, kun 59 år.

Formanden for LLO i Skive, *Jørgen D. Jensen*, har sendt disse mindeord:



## HUN VAR DER ALTID FOR ANDRE

SKANDERUP KIRKE VAR stuvende fuld ved bisættelsen af *Bente Kristensen* lørdag den 23. marts 2013. Familie, boligfolk, lejerfolk, kollegaer og mange andre.

Ud fra det præsten berettede, var det ikke fordi hun havde spillet mange tenniskampe, mens hun slappede af i sin fritid. En bemærkning, som præsten havde fra en af Bentes to sønner.

For Bente Kristensen var nemlig et menneske, der altid var der for andre. Et menneske opfostret i det små – et fattigt husmandshjem – og derudaf altid aktiv på vegne af de svageste.

Det i hendes arbejde som pædagog, i hendes politiske virke, i det boligselskab, som hun boede i og set herfra frem for alt i lejerbevægelsen.

Bente Kristensen blev første gang valgt som formand for Lejernes LO's afdeling i Skanderborg i 1982. En afdeling, som var stiftet 15 år tidligere - i 1967. I den første tid boede hun i Eskebækparken med i alt 370 lejemål. Her var hun med til at etablere de beboerrepræsentationer, der stadig eksisterer og som stadig er med i Lejernes LO igennem

afdelingen i Skanderborg. Da Bente Kristensen senere flyttede til Midtjysk Boligselskab, blev det deres tur til at møde hendes engagement. Ledelsen og administrationen af selskabet var i krise og beboerne var dybt utilfredse med situationen. Det første til, at Bente Kristensen også kom til at indtage posten som formand for Midtjysk Boligselskab. Under hendes ledelse søgte boligselskabet samarbejde med Boligkontoret Danmark for at få hjælp til at etablere en mere professionel administration.

Det lykkedes til fulde og Midtjysk Boligselskab har ligesom Lejernes LO meget at takke Bente for. I mange år som deres formand, i de seneste år som næstformand.

I Lejernes LO blev Bente Kristensen en fast bestanddel af hovedbestyrelsen, og i mange år fast sekretær for kredsbestyrelsen / senere regionsbestyrelsen. Hun talte med autoritet – også fordi Lejernes LO i Skanderborg i forhold til lokalt befolkningstal er det bedst organiserede sted i Jylland.

Indtil for tre måneder siden var det Bente selv, der var ved telefonen, når afdelingens medlemmer stod med problemer. Hun tog mange lejeres problemer på sine skuldre, og var altid klar til at hjælpe.

At hun nu pludselig er borte i en alder af kun 59 år – det er for mange af os svært at forstå.

## TROFAST KAMMERAT OG STOR INSPIRATIONSKILDE

Jeg har med sorg modtaget meddelelsen om, at vi har mistet vores gode ven og trofaste tillidsmand *Bente Kristensen*. Vores tanker går i første omgang til Bentes nærmeste, der står tilbage med et ufatteligt tomrum i deres tilværelse. Men også for alle os andre, os - som har haft glæde af Bentes store engagement - er tabet enormt.

I LLO har vi igennem en menneskealder haft fornøjelsen af Bentes rolige og besindige bidrag til organisationens udvikling. Ikke mindst i forbindelse med skiftende drøftelser i Hovedbestyrelsen har vi vænnet os til at lytte godt efter, når Bente tog ordet og bragte både viden, fornuft og besindighed ind i debatterne.

Bente var et dejligt menneske, en trofast kammerat og en stor inspirationskilde. Bente ydede igennem en årrække en enestående indsats for lejernes sag. Vi kommer til at savne hende meget i det fremtidige arbejde.

Æret være Bentes minde.

Helene Toxværd  
Landsformand, LLO

## ► PÅ BANEN TIL DET SIDSTE

Det er med stor sorg, at vi har mistet formanden for Lejernes LO i Skanderborg, *Bente Kristensen*. Bente har gennem rigtig mange år været aktiv og kæmpet for lejernes rettigheder. Hun har haft mange tillidsposter i vores organisation og sad i vores hovedbestyrelse lige til det sidste.

Bente var en aktiv person og stod ikke tilbage for noget. Det ved jeg gennem de mange år, hvor vi alle har haft kendskab til Bentes virke. Lige til det sidste var Bente på banen. Horsens Folkeblad havde gennem en hel uge sat fokus på skimmel-svamp. Her viste Bente igen, igen, at hun stod der for lejernes rettigheder. Bente var ikke kun aktiv i Lejernes LO. Hun var gennem flere år formand for Midtjysk Boligselskab, en post hun klarede fint. Politisk var hun også engageret, bl.a. som kandidat til kommunalvalget for Enhedslisten. Bente vil blive savnet af rigtig mange over det ganske land. Æret været hendes minde.

*James Arbol,*

*Formand for Lejernes LO, Horsens afdeling*

## VARM FORKÆMPE FOR RETFÆRDIGHED

Natten til onsdag den 20. marts 2013 gav kroppen op. Bente tabte kampen mod sin kræftsygdom - 59 år gammel. Vores tanker går i første omgang til Bentes nærmeste, der står tilbage med et ufatteligt tomrum i deres tilværelse. Men også for alle os andre - os som har haft glæde af Bentes store engagement - er tabet enormt. I LLO har vi igennem ca. 32 år haft fornøjelsen af Bentes rolige og besindige bidrag til organisationens udvikling. Bente var et dejligt og venligt menneske, en trofast og loyal kammerat og en stor inspirationskilde for os alle. Bente havde et stort hjerte og var en varm forkæmper for retfærdighed. Hun har gennem rigtig mange år ydet en enestående indsats for lejernes sag. Bentes engagement i både regionsbestyrelsen og Hovedbestyrelsen har været uvurderlig. Når Bente tog ordet lyttede man. Hun bragte både viden, fornuft og besindighed ind i debatterne. Vi kommer til at savne hende meget i det fremtidige arbejde. Æret være Bentes minde.

*På bestyrelsens vegne*

*Regionsformand Helle T. Vile Lejernes LLO, Region Midt*

## EN SÆRLIG FORTROLIGHED

Da jeg kom i regionsbestyrelsen for efterhånden mange år siden, var Bente en af de første til at tage mig "under sine vinger". Vi opnåede hurtigt en særlig fortrolighed. Vi fik hurtigt tilnavnene Dupont og Dupont. Vi kunne næsten fuldende hinandens sætninger. Vi havde rigtig mange snakke og diskussioner, som jeg satte meget stor pris på. Vi var ikke altid nødvendigvis enige, men vi var altid meget enige om at være uenige. Aldrig har der været et ondt ord.

Under Bentes sygdomsforløb talte vi en del om sygdoms- og behandlingsforløb (da jeg er uddannet sygeplejerske), men det var også meget vigtigt for hende, at hun var opdateret på, hvad der forgik. Både på møder, som hun ikke havde deltaget i, og på hvad der ellers rorte sig rundt omkring.

Mine tanker går til Niels Erik og familien, som står tilbage med et stort savn.

Helle T. Vile

| RIIS-09              | VÆRTS-HUS-GÆST | HOLME                | LITER            | ORKEDE                   | EFTER-RET-NINGER | KILO                  | PLANTE        | MAJ-BEGIVENHED         |
|----------------------|----------------|----------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| IN-VENTAR            | 1              |                      |                  |                          |                  |                       |               |                        |
| ENS                  |                |                      | STED-ORD<br>DRIK |                          |                  | HALSE<br>SVE-<br>RIGE |               |                        |
| FØDE-VARE            |                |                      |                  |                          |                  |                       |               |                        |
| 50                   |                | MØNT<br>SKIK         |                  |                          |                  | SMERTE<br>1000        |               |                        |
| LEVER                |                | 2                    | FRUEN<br>VIRKEDE |                          |                  |                       |               |                        |
| VASKE-KAR            |                |                      |                  |                          |                  | BEL-<br>GIEN          | LØB           | ↓                      |
| KAPUT                |                |                      |                  | FUGL                     |                  |                       |               |                        |
| FLAMME               |                |                      |                  | ILT<br>SPA-<br>NIEN      | 3                | PLADE                 |               |                        |
| BYG-NINGEN           |                |                      |                  |                          |                  | FINDES                |               |                        |
| ØL-TYPE              |                |                      |                  | SVOVL<br>INSTRU-<br>MENT |                  | DRIK<br>SPOT          |               |                        |
| REX                  |                | ROMAN                | GIFT<br>STRIGLE  |                          |                  |                       |               |                        |
| FUGL                 |                |                      |                  |                          |                  |                       | STONE<br>FUGL |                        |
| HOLDT                |                |                      |                  |                          |                  |                       |               |                        |
| SKILT                |                | FOR-<br>BJERG        |                  |                          |                  | MÅLER<br>GAMMEL       |               |                        |
| STED-ORD             |                | HJØRNER              | 4                |                          |                  |                       |               | ↓                      |
| LITER                |                | ENG.<br>TITEL<br>JEG |                  |                          |                  |                       | URAN<br>TØR   | 5                      |
| GRINE                |                |                      | ENS<br>FUGT      |                          |                  | ENS<br>LØB            |               |                        |
| TRÆER                |                |                      |                  | GUD-<br>INDE<br>TONE     |                  |                       |               | TØJ-<br>STØR-<br>RELSE |
| FYR-<br>VÆR-<br>KERI |                |                      |                  |                          |                  |                       |               | 6                      |

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR.1/2013:

Karen Merrild, Thrigesvej 15 D, 2., tv. 7400 Herning

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 15/7 2013

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. .... By: .....

Indsend krydsen til: "Vi lejere" · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V. Og mærk kuverten "Kryds og tværs".  
Kodeordet kan også sendes på mail til [Susanne@llo.dk](mailto:Susanne@llo.dk)





3.000 nye almene medlemmer om året er målet. Her melder et nyt medlem sig ind i LLO Næstved (arkivfoto).

# De var ved at glemme frokosten...

En konference om den almene boligsektor blev så spændende og vellykket, at der straks er arrangeret en ny i juni.

TRÆNGER DU TIL NY inspiration i det daglige arbejde som aktiv i lejerbevægelsen. Og har du lyst til at tilbringe en spændende dag sammen med ligesindede og dele dine erfaringer og ideer med dem? Så er et af LLOs mange kurser måske lige noget for dig. På disse sider kan du læse om de forskellige tilbud. Nogle er gengangere, andre er helt nye kurser eller konferencer. Men fælles for dem er, at du møder andre aktivister fra hele landet og får "tanket" ny viden.

## Ny konference i juni

Sådan gik det også for deltagerne i LLOs konference om almene boliger, der blev holdt i Odense den 6. april. Det var den første konference af sin art i flere år, og debatten blev

så livlig, at deltagerne var ved at glemme frokosten. Konferencen blev med landsformanden *Helene Toxværd*s ord "superinspirerende" og afdækkede så stort et behov, at LLOs forretningsudvalg efterfølgende har besluttet at afholde endnu en konference om almene boliger i år. Det sker inden sommerferien, helt præcist lørdag den 29. juni.

## Målet: 3000 medlemmer om året

Helene Toxværd fastslog i sin indledning, at LLO's opgave i forhold til den almene boligsektor er at sikre virkeliggørelsen af beboerdemokratiet i almene afdelinger gennem bistand til både afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere. Det er lidt af en opgave. I Danmark er der mere end 500.000 almene

boliger med knap 8.000 afdelinger fordelt på knap 800 boligorganisationer.

LLO har netop i disse år fremgang i medlemstallet indenfor den almene sektor og har en målsætning om, at der på landsplan skal opnås en årlig medlemsudvikling på mindst 3.000 medlemmer.

## Dagligdagens problemer

I LLO Hovedstaden har alene 45 almene boligafdelinger tilsluttet via sekretariatsaftaler. De omfatter 6.500 husstande. *Kurt Jeppesen* fra LLO Hovedstaden fortalte om filosofien om at være "direktion" for bestyrelsen, dvs. bestyrelsens hjælper i forhold til den almene boligorganisation f.eks. i relation til budgetter, vedtægtsforhold m.m. og gen-

nemgik den lange liste af områder, hvormed LLO kan bistå en afdeling og en afdelingsbestyrelse. Alle dagligdagens problemer kom op. Om afdelinger, der indgår sekretariatsaftaler imod afdelingsbestyrelsens ønske og de problemer dette afstedkommer. Om situationer, hvor afdelingsbestyrelser har været modstandere af den almene tanke (salg), har haft svære og omfattende enkeltsager, man forventede LLO skulle "klare", og om konkrete sager, hvor boligorganisationer nægter at efterkomme afdelingers ønske om sekretariatsaftale med LLO.

Claus Højte fra LLO Hovedstaden fortalte om konkrete eksempler, hvor AAB nægter at opkræve kontingent. Næstformand i LLO, Poul Erik Jensen, fortalte om gode erfaringer med at få udgiften opkrævet via konto 119.

### LLO som "vidensbank"

Jørgen D. Jensen, LLO Skive, holdt et oplæg om, hvordan organiseringen af de almene lejere foregår i Jylland og de erfaringer og udfordringer, der er i den forbindelse. Han kom ind på udviklingen i Jylland og de metoder, der tages i anvendelse for at komme i dialog med de lokale afdelingsbestyrelser og almene lejere og hvad der gøres for at "holde på dem". Endvidere LLOs rolle på afdelingsmøder, om LLO som "vidensbank" i forhold til afdelingsbestyrelsen, om det kompetente afdelingsdemokrati og erfaringer med mangel på samme. Han opsummerede, at der skal være nogen, der kæmper LLO-sagen lokalt, hvis det skal lykkes at tegne sekretariatsaftaler. Samt at der mangler en række ting i forhold til den fremtidige organisering, bl.a. stærke og vidensbærende netværk, hvervningsmateriale og lokalt udgående og opsøgende LLO-mandskab.

### Brøndby som eksempel

Dorthe Larsen, LLO Brøndby, kom i sin præsentation ind på de erfaringer i en kommune, der som Brøndby har over 10.000 almene boliger, dvs. en andel af almene boliger på over 60 pct. LLO Brøndby har 12 lejerforeninger fordelt på tre boligorganisationer. Medlemmerne er personlige medlemmer og har personlige problemer, der betales LLO-kon-

tingent over huslejen, der er i høj grad tale om solidaritetsmedlemmer, hvor man ser LLO som en slags fagforening. Hun fortalte om at bruge enkeltsagerne som løftestang – f.eks. "pulje 10 enkeltmedlemmer", der har haft skimmelsvamp. Dorthe Larsen kom også ind på, hvordan man i fremtiden kan fordele arbejdsopgaverne lokalt og regionalt, og foreslog, at LLO etablerer en åben liste eller et forum, hvor der kan foregå erfaringsudveksling.

### Husorden og husdyr på dagsordenen

I den lange debat diskuterede man erfaringerne med at stemme dørklokker, om opfattelsen af LLO som direktion – bestyrelsens hjælper. Om hvordan vi får formidlet, hvad vi kan og fastholder beboere, der har fået løst deres problem. Kurt Jeppesen fortalte om beboerdemokratiet i historisk perspektiv og om beboerdemokratiet i Sverige, hvor Hyresgæsterne har 8 gange så mange medlemmer som i Danmark. Conny Birkholm fortalte om styrkerne ved beboerdemokratiet, den unikke mulighed for indflydelse, hvis man ellers møder op, og om behovet for at fremtidssikre modellen. Claus Højte kom ind på forholdet med de stadig større og mere professionelle selskaber, der ofte kan ha' en helt anden dagsorden end beboerne i de enkelte afdelinger. Ole Koch Rasmussen talte om de forskellige niveauer i den almene sektor, f.eks. organisationsbestyrelserne overfor direktørerne. Dorthe Larsen redegjorde for udviklingen og kompleksiteten i den almene sektors økonomi, der kræver stadig større viden og indsigt og om behovet for uddannelse, uddannelse og uddannelse! Yrsa Söth Jäger kom med konkrete eksempler på manglende kendskab til rettigheder og muligheder efterfulgt af forskellige fif i forhold til fremmøde – "sæt husorden og husdyr på dagsordenen!" Josefine Christensen talte ligeledes om behovet for fremtidssikring, uddannelse og information.

Landsformand Helene Toxværd sluttede konferencen af. Med det engagement, der var udvist, er Hovedbestyrelsens målsætning om 3.000 nye almene medlemmer om året bestemt ikke er urealistisk, sagde hun.

## LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

### KURSER OG KONFERENCER I 2013:

**Nævnskonference**, (Professor, dr.jur. Hans Henrik Edlund). Nyheder fra Beboerklage- og Huslejenævn.  
Lørdag den 08. juni 2013.

**Lejeretskursus**, Lejefastsættelse for øvede. Opfølgning på intro-forløb, med bl.a. praktiske opgaver, gruppediskussioner m.v.  
Lørdag den 21. september 2013.

**Organisationskursus**, med grundlag i foreringsretten. Bl.a. bestyrelsens pligter og rettigheder, økonomi og administration.  
Lørdag den 05. oktober 2013.

**Beboerrepræsentationskursus**, intro-forløb. Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder.  
Lørdag den 26. oktober 2013.

**Lejeretskonference**, (Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen). Nye domme.  
Lørdag den 16. november 2013.

### SOMMERFERIE I LANDSSEKRETARIATET 2013

Sekretariatet holder sommerferielukket fra mandag den 22. juli 2013 til fredag den 2. august 2013, begge dage inkl.

### Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO 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 lejlovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO afdeling..

### VIDSTE DU...

at andelen af fattige i enkelte almene boligområder er en fjerdedel. Stigningen i antallet har i de sidste 10 år været på over 100 %. Fattigdomsgrænsen for en enlig er en indkomst efter skat på under 8.788 kr.

# ÅBNINGSTIDER - HUSK AT DER ER MULIGHED FORTIDSBESTILLING

Åbningstid for personlige henvendelser:

Mandag-onsdag kl. 13-16.

Mellem 13 og 15 er der åben rådgivning – her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til kl. 15.00 eller kl. 15.30 – her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid.

Torsdag kl. 13-18.

Mellem kl. 13 og 17 er der åben rådgivning – her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til kl. 17.00 eller kl. 17.30 – her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid.

Der er afsat 20 minutters rådgivning for hver aftale.

Læs på Medlemsnettet om hvordan præcis du bestiller tid og hvad du skal forberede til mødet, men grundlæggende beder vi dig om at ringe herind på 33 11 30 75 og bestille.

## Helligdage og øvrige lukkedage

Onsdag 1. maj er her lukket hele dagen.

P.g.a. Kristi Himmelfart har vi lukket fra torsdag 9. maj (vi er tilbage mandag 13. maj).

Vi holder lukket mandag 20. maj p.g.a. pinsen.

Endelig holder vi lukket Grundlovsdag, onsdag 5. juni.

## HUSK AT CHECKE WWW.LLO.DK

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet. Begge steder er fyldt med bl.a. nyhedsbreve, pjecer og praktiske oplysninger.

Password skiftes fire gange om året.

For alle: Brugernavnet til Medlemsnettet er altid: **llo medlem**

For at komme på Medlemsnettet skal du logge ind med følgende password i maj: **anis**

Fra 1. juni skifter password til: **bynke**

Det gældende password finder du altid i det sidste nummer af Vi Lejere – så gem bladet!

**NB. til foreninger:** Foreninger finder det nye password på Bestyrelsesnettet 2 uger før det skiftes. Du kan også se det på den seneste kontingentopkrævning.

**Husk også at tjekke Bestyrelsesnettet for vore tilbud om kurser herinde og fyraftensarrangementer i ejendommen**

## SOMMERFERIE?

Det holder vi heller ikke i år, men man må forvente længere svartider i juli.



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 maj 2013: anis - Password juni: bynke

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. maj til 31. juli 2013

Medlemsnummer: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./By: \_\_\_\_\_

Tilbudslisten finder du på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) – Medlemsnettet

## TILBUD TIL MEDLEMMER AF LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, på fx tandlægehjælp, rejser og maling, blot du oplyser, at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Bemærk også at det nye password til medlemsnettet står på rabatkortet, så du altid kan have det ved hånden.

Klip rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af Vi Lejere. De af jer, der har modtaget et plastickort fra os, kan naturligvis benytte dette i stedet.



## VIDSTE DU...

at **536.303** lejligheder var privat udlejet i 2012. Af dem var 146.837 udlejede ejerlejligheder.

at **2.007.596** personer 1. januar 2012 boede til leje.

at **ynge kvinder** flytter tidligere hjemmefra end yngre mænd.

at **det månedlige rådighedsbeløb** for en kontanthjælpsmodtager (efter at der er betalt skat og husleje) efter regeringens kontanthjælpsreform er 2.300 kr., forudsat at boligudgiften til husleje exclusiv varme og forbrug ikke overstiger 2.943 kr. om måneden.

at **antallet af almene boliger** kun er steget med 68.700 boliger i perioden 2000 til 2012.

at **antallet af almene ungdomsboliger og kollegier** kun er steget 5.000 boliger i perioden 2000 til 2012.

# 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](http://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](mailto:info@llo.dk).



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg



LLO har prøvet at få gjort ordningen bedre for lejerne, men det vil politikerne ikke. Derfor vil lejerne typisk ikke få nytte af fradraget til køkkenmoderniseringer o. lign.

Boligjob-ordningen:

# SKATTETILSKUD TIL EJERE, MEN SVÆRT FOR LEJERNE

Regeringens boligjob-ordning er svær at bruge for lejerne. Dels skal udlejer give tilladelse til f.eks. køkkenmodernisering, dels skal lejeren fortsat have ophold i lejligheden, selvom den istandsættes.

REGERINGENS NYE VÆKSTPAKKE genopliver den såkaldte boligjob-ordning. Den tilbyder et skattefradrag på maksimalt 15.000 kr. årligt pr. beboer over 18 år for lønudgifter til dagligdagsopgaver. Det er f.eks. rengøring, vinduespudsning, børnepasning og havearbejde, indvendig boligreparation og vedligeholdelse og fornyelse af f.eks. køkken og bad, malerarbejde, installation af varmepumpe mv. samt boligreparationer og udvendig vedligehold, som f.eks. udskiftning af vin-

duer, tag, isoleringsarbejde, installation af solenergi mv. Arbejdet skal være udført af en virksomhed, der er momsregistreret, og Skat vil med stikprøver tjekke lovligheden.

#### Svært for lejerne

Ordningen, der koster skatteyderne over 1 milliard kr. om året, retter sig mod både ejere og lejerne, men desværre er ordningen opbygget således, at lejerne vanskeligt kan bruge den. En del tyder på, at under 5 pct. af

midlerne vil komme lejerne til gode. Vi har prøvet at få at vide, hvor mange lejerne, der brugte den gamle boligjob-ordning, men regeringen har oplyst, at det ved man ikke. Da VK-regeringen lavede en lignende ordning, fik kun 3.000 lejerne versus 106.000 ejere nytte af ordningen.

#### Udlejeren skal sige ja

Lejerne kan bruge ordningen til et nyt køkken, men kun hvis arbejderne er bestilt og

betalt af lejeren i boperioden og lejeren har fået tilladelse af udlejer. Lang de fleste køkkenmoderniseringer i den private udlejningssektor sker ved genudlejning og foretages af udlejer. I den almene udlejningssektor er det typisk boligafdelingen, der betaler og udfører arbejderne, og så kan lejeren ikke få fradrag. Så konklusionen er, at lejerne typisk ikke vil få nytte af fradraget til køkkenmoderniseringer og lign. arbejder i lejemålet.

Ordningen kræver, at lejeren skal have fast bopæl under arbejdets udførelse, og det betyder, at lejeren, for at få fradrag for udgifter til istandsættelse ved fraflytning, skal kunne dokumentere, at lejeren havde råderet (dvs. at lejeren ikke havde afleveret lejemålet) og ophold, (dvs. at lejeren overnattede m.v. i lejligheden), selv om lejligheden var tømt til istandsættelse. Det er noget kludder, og det betyder, at det er urimeligt usikkert, om lejeren får ret til fradrag for arbejder i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

LLO har prøvet at få ordningen gjort bedre for lejerne, men det vil politikerne ikke. Det skyldes at ordningen først og fremmest er beregnet på at skabe beskæftigelse og skatteindtægter på den måde, at sort arbejde i ejerboligsektoren forvandles til hvidt arbejde, der skal oplyses til skattemyndighederne.

## Lejerne og den kommende boligjob-ordning

Hvis lejeren selv bestiller og betaler f.eks. en håndværker og har fast bopæl, kan ordningen bruges.

Lejerne kan ikke få fradrag for arbejder, der er bestilt og betalt af udlejer.

Lejerne kan kun ved en særlig spidsfindig brug af lovgivningen få fradrag for istandsættelsesarbejder udført ved fraflytning eller arbejder udført for indestående på indvendige vedligeholdelseskonti.

# Savn, ensomhed, skam

Børn, der er sat ud af deres lejlighed sammen med forældrene, fortæller.

EN FJERDEL AF ALLE husstande, der sættes ud af deres lejligheder, er børnefamilier. Det betyder, at 2000 børn ifølge SFI måtte forlade deres hjem alene i 2009. I årene mellem 2002 og 2009 er tallet 11.500 børn. SFI er gået bagom tallene i en ny rapport og har undersøgt, hvem familierne er og hvordan det går dem efter udsættelsen.

### I flere år hos venner og familie

Læserens møde med de sårbare familier er nedslående læsning, om end ikke overraskende. Familierne bor undertiden hos venner og familie i flere år efter udsættelsen. Og børnene fortæller om savn, ensomhed og skam. På langt sigt klarer de sig ofte dårligere i uddannelsessystemet.

De fleste familier, der bliver sat ud af boligen, er etnisk danske, og mange har tre eller flere børn. Forældrene er ofte unge og har ingen eller kort uddannelse. Mange er på kontanthjælp, dagpenge eller orlov. De flytter generelt oftere end andre - også efter udsættelsen - og nogle bor i lange perioder hos skiftende venner og familie. Tabet af boligen er derfor ikke et enkeltstående brud i familiernes liv, påpeger forskerne bag undersøgelsen, men del af et større mønster af sociale problemer og usikre boligforhold.

### Børnene rammes

Børnene i de boligudsatte familier får ofte lavere karakterer ved folkeskolens afgangseksamen og tager sjældnere ungdomsuddannelser end deres jævnaldrende. I interviews fortæller børnene om følelser af isolation og skamfuldhed og om at savne de ting og legetøj, der er gået tabt eller er blevet konfiskeret i forbindelse med udsættelsen. De er ofte be-



Denne unge kvinde havde ingen børn, da hun blev sat på gaden. Men hun havde præcis den samme følelse af at være ydmyget, som andre fortæller om. (Arkivfoto)

kymrede for fremtiden, og mange har fysiske symptomer som ondt i maven eller hovedet. "Undersøgelsen viser, at mange af de boligudsatte børn lever under forhold, der nærmer sig hjemløshed, og det er selvfølgelig en voldsom belastning for dem," siger forsker og medforfatter til rapporten, *Helene Oldrup*.



# Lejerne vinder: Udlejerne taber 6 ud af 10 sager

AF KJELD HAMMER



Ejendommen på hjørnet af Nansensgade og Vendersgade i København, hvor én sag lige nu er i Huslejenævnet og hele fire sager er på vej. Jette Svane bor i ejendommen. Hendes lejlighed er dog ikke en af dem..

IGEN OG IGEN HAR LLO SAGT, at alt for mange lejere betaler for meget i husleje. Nu bekræfter en opgørelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at det også er lige præcis sådan, det er.

## Nedsættelse i 80 ud af 131 sager

Opgørelsen beskæftiger sig med afgørelserne i landets huslejenævn over en halv års periode frem til marts i år. Eller mere specifikt: afgørelser på husleje-tvister i mindre beboelser.

Opgørelsen viser, at i 80 ud af 131 sager blev udlejerne pålagt at sætte den månedlige husleje ned. Det svarer til 61 pct. eller 6 ud af 10.

Tallene har fyret op under debatten om forhåndsgodkendt husleje. Fra 1. april er det muligt for en udlejer mod et gebyr på 3.500 kr. at få et huslejenævn i sin kommune til at forhåndsgodkende huslejens størrelse. Ingen ved af gode grunde endnu, hvordan den nye ordning vil påvirke antallet af sager, men det er nærliggende at tro, at den vil nedbringe antallet af klager fra lejere om for høj husleje, fordi

udlejeren vil være på mere sikker grund efter en forhåndsgodkendelse.

I debatten om for høj husleje har udlejere af private ejerlejligheder og parcelhuse ofte fremhævet, at de troede, man kunne forlange det samme i husleje som man selv har udgifter til som ejer. Men sådan er det naturligvis ikke. Men der er også udlejere, som udmærket kender reglerne og går efter at "score kassen".

## Beskyttet af loven

Under alle omstændigheder kan lejerne fortsat indbringe en sag for Huslejenævnet om huslejens størrelse for 135 kr.

"Og det skal man ikke være bange for at gøre", siger formanden for beboerrepræsentationen i en ejendom på hjørnet af Nansensgade og Vendersgade i København, *John Dederding*. "Jeg ved, at nogen frygter det kan få konsekvenser i retning af opsigelse, men sådan er det ikke. Lejerne er beskyttet af loven", siger han. I hans ejendom behandles lige nu én sag ved Huslejenævnet. Fire andre er på vej.

## 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: Mandag d. 15. juli 2013

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print

Layout: xtern design

PP DANMARK

UMM