

VILEJERE | 01

FEBRUAR 2015

www.lejerneslo.dk

TEMA:

Få statstilskud til nye vinduer -og meget andet



72-årig og LLO vandt vigtig
sejr for Danmarks lejere

Tre veninder fik
115.000 kr. tilbage

Nordjylland til kamp
mod ulovlige gebyrer



Politisk mod og omtanke

TORS DAG DEN 15. JANUAR oprandt dagen, hvor Folketinget førstebehandlede det nye forslag til lejelov.

Fulgte man debatten fra Folketingets talerstol, kunne man i de lige godt 100 minutter fremlæggelsen, ordførertalerne og spørgsmålene tog næsten forledes til at tro, at der måtte være udleveret forskellige udgaver af det samme lovforslag.

Forligskredsen, der består af regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Venstre sad tilsyneladende med én udgave – Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti med en helt anden.

Samlet tilkendegav ordførerne fra forligskredsens partier, at forslaget helt overordnet viderefører den eksisterende balance mellem lejere og udlejere, men at lejerne på en række områder får styrkede rettigheder og udlejerne - på nogle andre områder - får helt konkrete lettelser, f.eks. i forhold til administrationen.

Her fra vores hjørne af den komplekse virkelighed vil jeg på LLO's vegne benytte lejligheden til at sige tak til forligspartierne

for indsatsen. Tak, fordi I ikke faldt for udlejer-organisationernes retorik, hvor det i både skrift og tale næsten har fremstået som om, at lejelovrevisionen ville betyde et endeligt farvel til privat udlejning.

I LLO er vi glade for det politiske mod og den politiske omtanke, forliget er udtryk for. Selvfølgelig bryder vi os ikke om alle aspekter af forliget, f.eks. nettoprisindeksregulering af lejen. Men vi er omvendt glade for, at det nu ikke længere er muligt at aftale trappeleje, og at der nu bliver grebet ind over for de alt for store fraflytningsregninger.

Forliget kunne også have været langt bedre set fra LLO's side. Der er stadig plads til store forbedringer, f.eks. i forhold til 5.2. moderniseringerne som betyder, at det private lejeboligmarked gøres utilgængeligt for en større og større del af befolkningen. Men vi må konstatere, at et stort folketingsflertal har holdt fast i reguleringen af det private danske udlejningsmarked. Det er der grund til at takke forligskredsen for.

En uklog kæp i hjulet

KÆRE LÆSER! Dette nummer af Vi Lejere står i energirenoveringens tegn.

Kigger man ud af sine vinduer, kan man konstatere, at tidligere tiders vinter er erstattet af regnvejre og storme. År 2014 var det varmeste i den tid, man har målt temperaturer. Man kan dårligt være i tvivl om, at hvis vi vil bevare vores nuværende klima uden alt for store og ødelæggende ændringer, så må vi gøre noget og gerne hurtigt!

Af den aktuelle udledning af CO₂ tegner boligerne sig for 40 pct. i Danmark. En af de ting vi kan gøre, er derfor at isolere vores boliger bedre. Det kan gøres ved at sætte nye vinduer i, ved at isolere facaderne og meget andet, der nedsætter energiforbruget. Og på trods af oliepriserens nedgang vil der også være penge at hente for lejerne, hvis de indgår aftaler om energibesparelser.

En af de ordninger der findes hertil, er den vi kalder Orange Byfornyelse og som 8 sider i dette blad handler om. Som du kan læse, er der aktive lejere, der ønsker at energirenovere deres boliger – men de kan ikke gøre noget uden udlejerne, som jo har ejendomsretten. Og som du også kan læse, er det åbenbart fordi de danske udlejerorganisationer stikker en kæp i hjulet på projekterne. Især Ejendomsforeningen Danmark - den største udlejer-



LLO's folder om Orange Byfornyelse.

forening - bruger ellers mange kræfter på at skælde ud på LLO for at forhindre udvikling ud fra deisen, at kan man ikke få fat i bolden, så kan man jo gå efter manden i stedet. Men som dette nummer af Vi Lejere dokumenterer, så er det nu de danske udlejerorganisationer, der ønsker at stikke en kæp i hjulet på nedbringelsen af CO₂-udledningen.

Heldigvis er det ikke alle deres medlemmer, der hører efter, så det vil komme til at lykkes for en række lejere og ejere at få gennemført projekter. Ikke desto mindre må vi i LLO bede det politiske system om at være klart til at gribe ind, hvis det lykkes udlejerorganisationerne at standse energirenoveringerne. Det kan ingen leve med.

Vigtig sejr for LLO og Danmarks lejere: 72-årig skulle smides ud, men...

Både juraen og moralen vandt, da Østre Landsret omstødte en dom fra Byretten om en lejer, der blev opsagt efter 47 år.

MED STØTTE FRA TO LLO-FONDE har en 72-årig pensionist fra Christianshavn vundet en sag ved Østre Landsret om at blive boende i den lille lejlighed, der har været hans hjem i 47 år. I første omgang tabte pensionisten i boligretten (Byretten) og skulle ud. Men dommen er nu omstødt af landsretten. LLO's og lejerens advokat, *Jakob Busse*, siger, det er første gang i 10 år, at en dom om dette princip er "gået lejerens vej". LLO og lejeren har hele tiden ment, at sagen fra udlejers side var "konstrueret" med det ene formål at få ham smidt ud.

Arveforskuddet

Udlejeren - ejerne af huset - havde givet deres datter et arveforskud på 1/10 af huset. Det gjorde hende til "ejer" med ret til at smide lejeren ud, mente i hvert fald ægteparret, deres advokat og Byretten. Men landsretten har nu i en dom fra november 2014 omstødt byretsdommen. I Landsrettens dom fik husets ejere ikke et ben til jorden.

Forsmædeligt nederlag til kendt advokat

Den kendte københavnske udlejeradvokat, *Lars Langkjær*, der førte sagen for ejerne, led dermed et forsmædeligt nederlag i sit forsøg på via domstolene at flytte grænserne for at kunne opsiges folk efter mange år. Langkjær er advokat i det ellers estimerede københavnske advokatfirma Gangsted-Rasmussen. For at gøre nederlaget totalt, så er han også tidligere juridisk direktør i udlejernes organisation, Ejendomsforeningen Danmark.

1/10-ejer på arveforskud

Sagens hovedperson, *Niels Vilhelm Hansen*, bor i en lille 1.sals-lejlighed i Wildersgade 35 i København. Konflikten opstår, da datteren til det ægtepar, der ejer huset, ønsker at flytte ind i netop 1.sals-lejligheden, hvor Niels Vilhelm Hansen bor. På 2. og 3. sal bor forældrene. Datteren bor selv i nabogaden, men begrundet sit behov for indflytningen med private årsager. For at få juraen på plads køber hun 1/10 af ejendommen af forældrene med henblik på at opsiges Niels. Det vil sige: hun har ikke selv



Niels Vilhelm Hansen overvejer, om han skal blive boende – trods sejren.

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

Stuelejligheden var tidligere beboet af datteren, men hun flyttede til nabogaden Strandgade. Kort efter får forældrene stuelejligheden registreret som erhvervslejemål. Det var - ifølge Niels Vilhelm Hansen - blot en "fiktiv konstruktion". Formålet var at undgå at skulle tilbyde ham denne lejlighed som ejerne ellers ville være forpligtet til iflg. lejeloven. Niels Vilhelm skulle altså ud. Det får han så brev om fra advokat Langkjær.

Dommen

Niels Vilhelm Hansens advokat, *Jakob Busse*, sagde rent ud i Landsretten, at hvis den stadfæstede Byrettens dom, så havde han svært ved at se, at lejelovens paragraf 83 og 84 ville have nogen selvstændig betydning i fremtiden. I LLO talte man om, at så måtte loven laves om.

I Landsrettens dom fik udlejerne og Langkjær ikke et ben til jorden. Tværtimod siger de tre dommere, at de efter "en samlet vurdering" af datterens forhold, herunder hendes og familiens "dispositioner vedrørende ejendommen, sammenholdt med Niels Vilhelm Hansens

forhold" ikke finder, at opsigelsen af Niels Vilhelm Hansen "er rimelig".

Udlejeren "hilsen"

På fortovet uden for Østre Landsret fortsatte tvisten. "Jeg fatter ikke, du kan holde ud at bo sammen med os", vrissede den kvindelige udlejer og overbo gennem 47 år, til Niels Vilhelm Hansen, da de efter retsmødet 3/11 passerede hinanden udenfor i Bredgade.

For første gang i sagsforløbet var Niels Vilhelm Hansen lidt enig, men svarede ikke. Han er påvirket af sagen og overvejer, om han skal blive boende – trods sejren i Østre Landsret.

For Højesteret?

Og advokat Langkjær? Han forsøger at få sagen indbragt for Højesteret, Hertil kræves tilladelse fra Procesbevillingsnævnet. Svar herfra foreligger endnu ikke.

Direktør *Claus Højte*, LLO i Hovedstaden, tror ikke på, at sagen ender i Højesteret.

Han siger: "Hvis man kan blive smidt ud af sin lejlighed efter 47 år og dommeren – som i Byretten - oven i køber skriver i dommen, at man ikke har nogen særlig tilknytning, så kan man jo aldrig nogensinde føle sig tryk i sit lejemål. Jeg kan ikke tro, at Højesteret vil bruge tid på sådan en sag."

AARHUS

Tre veninder fik 115.000 kr. tilbage

I MANGE JYSKE BYER ER det sager om fraflytning og vedligeholdelse, der fylder sagsmapperne hos LLO. Sådan er det ikke i Aarhus. Her er det først og fremmest strid om lejens størrelse, der resulterer i konflikter. Det hænger – ikke overraskende – sammen med det meget høje huslejeniveau i Aarhus kombineret med manglen på boliger, der er til at betale. Hertil kommer den store efterspørgsel på lejeboliger, som universitetsbyens mange studerende med deres hyppige boligsift genererer.

Lejernes LO i Aarhus hjalp eksempelvis tre veninder, der skulle studere i Aarhus, med at få tilbagebetalt 115.000 kr. og få huslejen nedsat fra 99.000 kr. om året til 53.100 kr. Lejligheden ligger i Tordenskjoldsgade i in-kvarteret Trøjborg tæt på universitetet. Ejendommen er bygget i 1929 og lejligheden var både kold, fugtig og havde svamp i badeværelset. Efter indflytningen gik de tre veninder til Lejernes LO, der indbragte sagen for Huslejenævnet. Et langt forløb fulgte og lejerne måtte omkring boligretten (byretten), inden sagen omsider blev afgjort i marts 2014.

Billedet bekræftes af Huslejenævnet i Aarhus Kommune. I både 2012 og 2013 var der markant flere klager over huslejens størrelse end andre forhold. I 2012 var der således 233 klager, i 2013 var der 194. Det er tæt ved en klage pr. åbningsdag på kontoret.

LLO får helt eller delvist medhold i 75 pct. af klagerne over lejens størrelse.

Boligportal.dk har lavet en opgørelse, der viser, at den gennemsnitlige husleje for en lejlighed i Aarhus er blevet 18 pct. højere de sidste fem år. Det er mere end i København, Odense og Aalborg. Huslejen er dog fortsat højest i hovedstaden.

KjH



Almene boliger med 2,3 eller 4 værelser og udsigt til Lillebælt er på vej i Fredericia. Man kan skrive sig op allerede. (Illustration: Sahl Arkitekter og ON + PSL – Arkitekter)

FREDERICIA:

Almene boliger med udsigt til Lillebælt

UDVIKLINGEN AF FREDERICIA C. – Kanalbyen på det gamle værfts- og industriareal ved Lillebælt – er i fuld gang. Vand fra Lillebælt er blevet lukket ind i den første kanal, som står helt færdig til august. Og nu er den første aftale om opførelse af boliger og erhverv blevet underskrevet.

Det er det almene boligselskab Futura Fredericia og en privat aktør, der skal udvikle det første byggefelt beliggende mellem Oldenborggade og den første kanal i Fredericia C. Boligselskabet Futura Fredericia bygger 40 almene boliger, mens den private aktør bygger 16 ejerlejligheder og 600 m² kontor erhverv.

”Med indgåelsen af den første aftale har vi nået en vigtig milepæl i udviklingen af Fredericia C, som skal være en mangfoldig bydel med plads til alle. Vi glæder os derfor over, at vi med det første byggeri kan tilbyde en bred målgruppe på tværs af alder, indkomster og

familiestørrelser en attraktiv bolig direkte ud til den første kanal og med udsigt til Lillebælt”, siger Carsten Koch, bestyrelsesformand for Fredericia C og tidligere socialdemokratisk minister i 1990’erne.

De almene boliger bliver både 2-, 3- og 4-værelses lejligheder, mens ejerlejlighederne bliver på tre og fire værelser. Alle boliger får altaner eller en altangang, som overvejende vil være sydvendte med udsigt til kanalen og Lillebælt eller et grønt og landskabeligt gårdrum.

Parterne bag Fredericia C – Fredericia Kommune og Realdania By – forventer, at byggeriet kan påbegyndes i sensommeren 2016 og at de første beboere og virksomheder kan flytte ind ca. et år senere.

Alle, der er interesserede i en bolig eller erhvervslejemål i Fredericia C, kan helt uforpligtende skrive sig op på Fredericia C’s boligliste.

HORSENS

Sæt flygtninge ind i de tomme lejligheder

HVORFOR KLYNKER KOMMUNERNE? spørger LLO Horsens efter at det er kommet frem, at nogle af dem ikke kan finde boliger til flygtninge.

Hertil siger formanden, James Arbøl, at der er masser af tomme lejligheder – også helt tomme beboelsesejendomme. I Horsens kender man til en lejlighed, der har stået tom i over 20 år. Ulovligt vel at mærke.

”Det er ganske enkelt for kommunerne”, siger Arbøl. ”Man kan blot gå ind i folkeregistret og se, hvor der er lejligheder ledige. I henhold til boligreguleringslovens § 48 skal man som udlejer indberette over for kommunen, når et lejemål står tom”.

KjH

SKANDERBORG

Ny formand og medlemsmøde

LLO SKANDERBORG HAR i mange år været en af landets bedst organiserede lokalafdelinger, forstået på den måde, at medlemstallet har været højt i forhold til antallet af lejere i byen.

Denne situation er uændret og Skanderborg er i dag en af de største lokalafdelinger vest for Storebælt.

Ved udgangen af 2013 var medlemstallet endog steget med 17 pct. i forhold til året før. Dette tal er dog igen faldet lidt og er nu lidt under 800.

En ny formand er kommet til. *Helle Moesgaard* blev nemlig valgt som ny formand i august efter en kort periode i bestyrelsen. Hun er samtidig formand for afdeling 4-8 i bebyggelsen Eskebækparken.

Den tidligere, konstituerede formand, *Knud Erik Helbo*, fortsætter i bestyrelsen



Helle Moesgaard får sig en hyggesludder med vicevært Per Koch i Eskebækparken, hvor hun er formand for afdeling 4-8.

og desuden i bestyrelsen for NMS-samarbejdet.

Kontoret i Adelgade havde kun enkelte besøg og er derfor lukket igen. Sagsbehandlingen varetages fra Aarhus.

Lørdag d. 28. februar holder LLO Skanderborg åbent medlemsmøde i 3F's lokaler, Villavej 4, kl. 10-15.00.

KjH

VEJLE:

Udlejer til indbruds-plaget lejer: "Idiot!"

LLO-KONTORERNE LANDET over har masser af eksempler på ubehageligt sprogbrug fra udlejere mod deres lejere. Og den søde juletid dæmper ikke sprogbruget alle steder. Her er et eksempel fra Vejle kort før jul:

En lejer, der tidligere har haft indbrudsforsøg, fik igen ubudne gæster og denne gang lykkedes det tyvene at skaffe sig adgang. Lejeren ville beskytte sin familie og skrev en mail til udlejeren om "det ikke snart var muligt at få sat en lås på hoveddøren, så min lille familie og jeg kunne føle os mere trygge". Mailen til LLO fortsætter: "Jeg fik det svar, at det ville blive taget op til overvejelse i 2015. Jeg skrev tilbage, at vi lejere havde talt sammen og fundet én, som kunne sætte en lås på inden jul til en billig pris. Jeg synes, at det kun var rimeligt, at udlejeren blev orienteret, inden vi foretog os noget. Forslaget blev ikke modtaget med tak, som det fremgår af udlejers svarmail".

Udlejeren svarede: "Jo mere ævl du skriver, jo længere vej er der for at opnå noget fra mig. Aflåsning kræver også dørkaldeanlæg bl.a. en investering på ca. 30.000 pr. opgang. Såfremt nedenstående gennemføres, er du på den forkerte side af loven, og så bliver jeg glad, fordi så bliver du omgående opsagt. Og så er du ude inden nytår. Og jeg kan endelig slippe for dig, idiot!"

Herefter undlod lejeren at foretage sig mere. Han henvendte sig i stedet til LLO Horsens, hvor han er medlem. Svaret herfra lyder, at udlejeren ikke kan sætte lejeren ud på det beskrevne grundlag. Hvad angår skældsord, så kan disse ikke løses inden for lejelovgivningens område. Men LLO understreger, at det naturligvis på ingen måde er i orden at anvende de brugte skældsord.

KjH

LLO udbyder 400 kursuspladser

LEJERNES LO UDBYDER hele 400 kursuspladser til aktive medlemmer i 2015. Kurserne afholdes typisk som 1-dages kurser i enten Odense eller København og med kompetente kursusledere og indledere. Det første kursus i 2015 er allerede afholdt.

I årets kursusprogram er der fem nye kurser, bl.a. "Den politiske, arbejdende bestyrelse". Dette kursus holdes lørdag den 9. maj og får landsformand *Helene Toxværd* som kursusleder. Hvis det går - som nogle spår - at vi får folketingsvalg i maj, kan kurset - meget aktuelt - blive afviklet midt i valgkampen. Man kan læse om de enkelte kurstillbud bagerst i bladet under overskriften: "Kurser/konferencer/meddelelser".

KjH

VESTJYLLAND:

Lars Dohn siger farvel til Folketinget

ENHEDSLISTENS LARS DOHN har besluttet, at han ikke genopstiller ved det næste folketingsvalg. Lars Dohn er valgt i Vestjyllands storkreds og kom ind på det yderste mandat ved folketingsvalget i 2011. Nu stopper han i landspolitik.

"Jeg har egentlig lovet min kone, at jeg ikke skulle sidde i Folketinget, når jeg blev 65, så det passer udmærket at stoppe nu. Men jeg har da talt på knapperne", siger *Lars Dohn*, der 26. marts fylder – netop 65.

Lars Dohn er bl.a. Enhedslistens boligpolitiske ordfører.

I LLO beklager landsformand *Helene Toxværd* hans beslutning. "Vi har haft et glimrende samarbejde med Lars Dohn, der altid har været lydhør for de synspunkter, vi som repræsentanter for landets lejere har fremført. Det gælder ikke mindst i forhandlingerne om en revision af lejeloven. Lars fortjener stor tak, og vi glæder os over, at han fortsat vil være at finde i det daglige arbejde med lejer spørgsmål som medlem af bestyrelsen i LLO Herning".

Forud for sit valg til Folketinget var Lars Dohn i mange år formand for Lejernes LO i Herning. Den post valgte han selv at forlade, da han blev valgt til Folketinget.

Han sidder stadig i Huslejenævnet i Herning - en opgave han har haft i mange år, hvorved han er en af organisationens erfarne nævnsmedlemmer.

Hos LLO-repræsentanter i det jyske er der stor respekt for den måde, Lars Dohn har formået at skabe nærhed i kontakten mellem folketing og dagligdag på boligområdet. "Det viser værdien af, at der i Folketinget er folk - uanset partifarve - der har praktiske erfaringer fra de politikområder, de har ansvar for", siges det bl.a.

Lars Dohns afløser som partiets spidskandidat i den vestjyske storkreds bliver *Jakob Sølvhøj*.



Helene Toxværd blev nævnt som minister-emne sammen med syv andre. (arkivfoto)

AVIS:

Helene Toxværd som boligminister

BERLINGSKES POLITISKE magasin, Politiko, spurgte i julemåneden sine læsere: Hvem skal styre Danmark? Altså hvilken regering læserne ville have, hvis de skulle vælge. Læserne kunne sætte deres eget ministerhold. Redaktionen havde på forhånd udarbejdet en bruttoliste af politikere, fagbosser, erhvervsfolk, debattører, forskere og andre, som læserne kunne vælge imellem. På boligministerposten var der otte emner, deriblandt LLO's formand, *Helene Toxværd*.

Historiekyndige i Lejernes Landsorganisation påpeger, at det er første gang en LLO-formand bliver nævnt som boligminister-emne.

Helene Toxværd selv tager Politiko's læserdyst med ophøjet ro. Hun går mere op i, om en evt. kommende borgerlig regering kunne finde på at nedlægge boligministeriet - som

statsminister *Anders Fogh Rasmussen* gjorde det - og hun frygter, det bliver tilfældet.

I feltet af andre boligminister-emner var LLO-formanden i selskab med fire tidligere og nuværende ministre, nemlig *Benedikte Kjør, Søren Pind, Troels Lund Poulsen* og nuværende boligminister *Carsten Hansen*. Derudover den verdenskendte arkitekt *Bjarke Ingels*, Lego-direktør *Jørgen Vig Knudstorp* og Københavns teknik- og miljøborgmester *Morten Kabell*.

Flest læsere foretrak arkitekten *Bjarke Ingels*. Noget kunne dog tyde på, at ikke alle læserne tog det hele lige alvorligt. "Dovne Robert" fik således flest stemmer som beskæftigelsesminister og den stor-rygende nationalskjald *Kim Larsen* flest som sundhedsminister. KJH

HORSENS:

Stor tilgang af nye sager

LLO I HORSENS HAR haft en stor stigning i antallet af sager i 2014 - større end tidligere år. Formanden, *James Arbøl*, siger: "Vi mærker tydeligt, at flere og flere lejere har fået øjnene op for, at vi eksisterer. Vi mærker også, at der er flere unge iblandt de nye. Og de ved tydeligvis ikke nok om deres rettigheder og pligter. Når det er tilfældet, er det selvsagt svært for

dem at få penge tilbage fra udlejer, hvis det skulle være nødvendigt". LLO Horsens dækker foruden Horsens også Vejle og Hedensted kommuner. Horsens-kontoret dækker også sagsbehandlingen i Fredericia og på Fyn.

De fleste sager drejer sig om fraflytningsudgifter, skimmelsvamp og om den korrekte husleje. KJH

LLO fokus på lejerne i almene boliger

1/5 AF LLO'S medlemmer bor i den almene udlejningssektor, men alt for mange afdelingsbestyrelser og lejere i almene udlejningsboliger kender ikke deres rettigheder. Derfor besluttede LLO's kongres i 2012, at organisationen skulle vokse med 3.000 almene medlemmer årligt. Både i 2013 og 2014 har LLO derfor afholdt konferencer, hvor temaet var udbredelse af kendskabet til LLO's servicetilbud til lejerne i den almene udlejningssektor. I foråret 2014 deltog professor i lejeret, *Hans Henrik Edlund*. I efterårets konference deltog en række mere praktisk kyndige med inspirerende oplæg. Det var den ansvarlige for det almene område i Nyborg kommune, *Take Arndal*, endvidere *Thomas Green-Andersen*, juridisk sagsbehandler ved BO-VEST, (en almen boligorganisation, der arbejder i Albertslund, Brøndby, Ishøj og Greve kommuner) og *Allan Nielsen*, nuværende næstformand i BL's kreds 9 og formand i Brøndby LLO lejerforening.

"Det var gode inspirerende oplæg", siger *Peter Andersen*, FU medlem i LLO og medlem af gruppen i LLO, som arbejder med det mål at styrke det professionelle netværk af LLO-folk, der arbejder med servicering og organisering af den almene sektor. "Budskabet er klart: en tilknytning til LLO giver ikke alene en mere effektiv og oplyst beslutningsproces, når den almene udlejer og lejerne skal løse konflikter. Vi undgår også en masse misforståelser", siger *Peter Andersen*. J.L.

Norsk politiker ønsker danske tilstande

Thorstein Tvedt Solberg, der overlevede massakren på Utøya i 2011, blæser til oprør mod rekordhøje huslejer i Norge.

EN UNG, FREMSTORMENDE socialdemokratisk politiker i Norge, *Thorstein Tvedt Solberg*, ønsker danske eller svenske tilstande på det norske boligmarked og appellerer direkte til et oprør mod det, han kalder "dagens passive boligpolitik". Han konstaterer, at det aldrig har været mere vanskeligt for unge i Norge, der vil etablere sig, at komme ind på boligmarkedet. "Med en gennemsnitlig årsløn fik man i 1992 en bolig på 37 kvadratmeter. Med 2013-løn er man nede på 16 kvadratmeter – som knapt nok kan kaldes en bolig", skriver han.

Se på Sverige og Danmark

"Vi må lære af vore svenske og danske naboer: Lejeboligmarkedet kan og må tæmmes", skriver han i en artikel på Lejerboforeningen lbf's hjemmeside. Han fortsætter: "Det hjælper ikke alene at bygge flere studenterboliger. Der må tilvejebringes en betydelig mængde omkostningsbaserede udlejningsboliger. Hertil har vi brug for en ny generation af boligselskaber og et omfattende program for bygning af ikke-kommercielle udlejningsboliger, lavindskudsboliger og små ejerboliger".

29-årige Thorstein Tvedt Solberg sidder i Stortingets finanskomité og var i sommeren 2011 en af de overlevende fra massakren på Utøya, hvor 69 af hans partifæller blev skudt og dræbt af en højreekstremist. I en nyudgivet bog "Rom for alle" slår han til lyd for en helt ny socialdemokratisk boligideologi. Han skriver, at situationen i dag er den, at markedet ikke bare styrer priserne, men også politikken. Siden den konservative statsminister *Kåre Willoch's* frigivelse af boligmarkedet i 1980'erne har ingen set antydningen af en boligpolitik, som kan måle sig med ambitionerne fra efterkrigstidens Norge, konstaterer han og sætter trumf på: "Det mener jeg ikke, Arbejderpartiet anno 2014 kan være bekendt".

Gør oprør!

"I dag sidder forældregenerationen på boligværdierne og har det, bankerne kalder sund gældsgrad", fortsætter han. "Vi unge støder imod et stadigt mere uopnåeligt boligmarked, mens vi betaler rekordhøje lejepriser for at



Thorstein Tvedt Solberg maner til oprør mod rekordhøje lejepriser: "Norge er blevet en nation af gældsslaver og boligspekulanter".

vi ind på boligmarkedet, er det til priser langt over taksten og til en sygelig gældsgrad. Disse forskelle nedarves som adelige titler i Storbritannien, hvor unge med forældre, som kan hjælpe, står forrest i køen og får de bedste køb.

Forældregenerationen dikterer dagens boligpolitik, og den har alt at tjene på, at festen fortsætter. Det er vi unge, som må tage kampen op og diktere den nye ideologi.

Torstein Tvedt Solberg maner direkte til oprør. "Norge, som havde verdens mest sociale boligbyggeri efter krigen, er blevet en nation af gældsslaver og boligspekulanter. Jeg mener ikke, vi længere kan sidde og se på og tro, at dette løser sig selv. Jeg udfordrer de unge generationer og appellerer til et oprør mod dagens passive boligpolitik. Vi må kræve en boligpolitik, hvor alle skal med!". KJH

LLO-formand midt i storpolitik

Regionsformand i LLO befandt sig på Cuba, da en af de sidste kapitler i den kolde krig sluttede. Som en ekstra oplevelse traf han en af Cubas nationalhelte.

EN AF LLO'S TOPFOLK BLEV 17. december vidne til verdenshistorie på nærmeste hold. Regionsformand Jan Holm, Horsens, befandt sig nemlig på Cuba, da de to præsidenter i Cuba og USA samtidig – i TV-transmitterede taler – gav verden besked på, at et af de sidste kapitler i den kolde krig var ved at være slut. USA havde besluttet at opgive 50 års isoleringspolitik over for Cuba og parterne havde aftalt at oprette diplomatiske forbindelser. En politisk mur var revet ned. Tre cubanere – dømt for spionage - var løsladt i USA som en del af aftalen. Cuba havde tilsvarende løsladt en amerikansk spion og en nødhjælpsarbejder, der også var beskyldt for spionage. Og Cuba forpligtede sig til at løslade 53 politiske fanger. Det hele var sket med Pave Frans mellemkomst og i dybeste hemmelighed.



Jan Holm fotograferet sammen med Fernando González, der sad 16 år i fængsel i USA.

Eufori

Jan Holm var på 3-ugers ophold i Cuba med Dansk-Cubansk Forening, da han og 70 rejsefæller og brigadister fra Europa fik besked om det historiske tøbrud i en international lejr i Caimito, 30 km uden for Havanna, hvor de internationale brigader holder til. "Vi havde lige set filmen i foredragssalen om de fængslede og den mildt sagt tvivlsomme retssag mod dem. Om aftenen skulle vi møde deres pårørende. Så kommer instruktøren ind og proklamerer, at de fængslede er løsladt og på vej hjem til Cuba. Eftermiddagens program blev straks aflyst og resten af dagen var euforisk".

Mødet med en nationalhelt

Nogle dage senere var der bål-aften i lejren med diplomat-besøg udefra.

Og så kom overraskelsen: mødet med

en af nationens helte. Vi taler om *Fernando González*, der blev løsladt i februar sidste år fra et fængsel i USA efter 16 års fangenskab for spionage.

Han var en af de såkaldte "Cuban Five" (de fem cubanere), som oprindeligt var fængslet i USA, og hvoraf tre var blevet tilbage bag tremmer. Alle fem var som efterretningsofficerer blevet sendt til Miami for at infiltrere - ikke USA - men det højreekstreme cubanske eksil-miljø efter en række terrorist-bombninger i Havanna. Det sidste - siger Cuba - var organiseret af den amerikanske spion, der netop også var løsladt i forbindelse med aftalen mellem de to lande. De tre løsladte cubanere i aftalen var altså de sidste tre af "de fem". En af dem blev i USA beskyldt for at have deltaget i planlægningen af nedskydningen af et

amerikansk privatfly over havet i 1996. Da han og de to øvrige efterretningsofficerer blev fri og kunne rejse hjem, havde Fernando González været løsladt i 10 måneder.

Mødet med Fernando blev turens højdepunkt for Jan Holm. "Fernando talte og jeg skulle hilse og sige, at det var "de fem", der talte gennem ham, fortæller han. "Jeg forstår ikke spansk, men talen blev tolket til engelsk og med venners hjælp derfra til dansk. Man mærkede historiens vingesus".

Også DDR

I sine yngre år i 1980-erne deltog Jan Holm, der er udlært murersvend, i sommerbyggebrigader i DDR - før murens fald. Cuba-opholdet varede tre uger og Jan Holm bidrog en del af tiden med arbejde i en bananplantage - 6 arbejdsdage á 4 timer



-ligesom han deltog i politiske og kulturelle besøg og møder. Uden for lejren havde europæernes bus politieskorte. Det var nok mest for at komme gennem trafikken, mener han. Ellers var det ikke noget luksusophold. Kosten i lejren bestod af ris to gange dagligt og næsten ingen kød. Men ferie og afslapning blev der også tid til, bl.a. i det kendte ferieresort Varadero, inden turen gik hjemad efter nytår.

Hæves handelsboycot'en?

Tøbruddet mellem USA og Cuba vil hurtigt forbedre forholdene omkring post-telefon- og internetforbindelser mellem de to lande. Dette vil lette dagligdagen for de mange familier, der er splittet mellem USA og Cuba. Desuden en lettelse af såkaldte finansielle tjenesteydelser mellem landene og USA-borgernes mulighed for indrejse til Cuba.

Men det store spørgsmål er, om USA også hæver dets handelsboycot af Cuba. Det kan præsident Obama ikke gøre alene. Det skal vedtages i den amerikanske kongres, der



Jan Holm (tv) er faglært murer og var hurtigt i arbejdstøjet. Her sir han kalk til mørtel til brug ved finpudsning af en væg.

er stærkt delt i spørgsmålet. Derimod har resten af verden været modstander af den langvarige amerikanske boykot af Cuba,

der har tvunget landet økonomisk i knæ. Kun Israel har støttet USA i FN, når spørgsmålet regelmæssigt har været oppe.

LEJERS RETTIGHEDER OG REGLERNE VED GENHUSNING

MANGE LEJERE OPLEVER PÅ et tidspunkt at have nogle spørgsmål omkring reglerne vedrørende genhusning, idet det er et område, som en del lejere på den ene eller anden måde bliver berørte af.

Kommunens genhusningspligt

Kommunen kan i visse tilfælde have en pligt til at genhuse. Hvis kommunen nedlægger forbud mod beboelse af ens lejlighed på grund af skimmelsvamp og fugt, så er kommunen forpligtiget til at anvise husstanden en anden bolig. Kommunen er ligeledes forpligtiget til at anvise enten en permanent eller midlertidig erstatningsbolig, hvis ejendommen skal renoveres efter reglerne om byfornyelse.

Midlertidig eller permanent genhusning

For at der kan blive tale om midlertidig genhusning, er det en forudsætning, at det er muligt at flytte tilbage til den oprindelige lejlighed inden for en nærmere tidshorisont. Hvis eksempelvis renoveringen kan gennemføres inden for 6 måneder, så kan kommunen forlange, at husstanden midlertidig genhuses.

Er der modsat tale om en genhusning for en periode på længere end 6 måneder, vil det som udgangspunkt være en permanent genhusning.

Krav til erstatningsboligen

De krav, som der kan stilles til erstatningsboligen, er forskellige alt afhængig af, om der er tale om en midlertidig eller en permanent genhusning.

Permanent: Ved permanent genhusning skal erstatningsboligen enten have et rum mere en antallet af husstandsmedlemmer eller samme antal rum som den fraflyttede bolig, medmindre boligen var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Erstatningsboligen skal have en passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Hvis man som lejer ikke er tilfreds med den bolig, man får tilbudt, men boligen opfylder ovenstående krav, så er man berettiget til én gang at afvise erstatningsboligen og få tilbudt en anden.

Midlertidig: Ved midlertidig genhusning skal erstatningsboligen indeholde mindst et rum for hver 2 personer i husstanden. Hvis husstanden er indforstået med det, kan den midlertidige bolig være beliggende uden for kommunen. Midlertidig genhusning kan også være på eksempelvis et hotel. Man har som udgangspunkt ikke ret til

mere end ét tilbud ved en midlertidig genhusning, men man kan komme i den situation, at der opstår strid om, hvorvidt det midlertidige tilbud er brugbart. Her er det naturligvis nødvendigt at lejer – evt. sammen med LLO – går ind i en dialog med kommunen, såfremt LLO er enig i, at tilbuddet ikke er brugbart.

Når man som lejer genhuses midlertidig, så betaler man fortsat den samme leje som før genhusningen til sin udlejer. Hvis erstatningsboligen er billigere, så betaler kommunen lejereren forskellen.

Udlejers genhusningspligt

Når man bor til leje privat, og der opstår et behov for at blive genhuset, og genhusningen ikke er omfattet af kommunens genhusningspligt, så står man som lejer meget usikkert. I nogle situationer har udlejeren mulighed for og ønske om at genhuse lejerne indtil en eventuel skade eller renovering er gennemført. Dette kan være for at undgå et eventuelt erstatningsansvar fra lejerne i forbindelse med deres omkostninger ved en genhusning. I visse tilfælde har udlejeren ikke mulighed for at genhuse, da det kræver, at han skal have en ledig lejlighed, som kan anvendes til genhusning, hvorfor lejereren kan være tvunget til selv at finde et andet sted, indtil skaden eller renoveringen er færdigudbedret. Hvis ejendommen bliver ødelagt pga. brand eller ulykke, så ophører lejeaftalen uden at lejer kan kræve sig genhuset, og uden at udlejer kan kræve lejebetaling.



Af Kathrin Siim Sørensen, Lejernes LO, kontoret i Aarhus



8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Bente Kristensen



Tine Storang

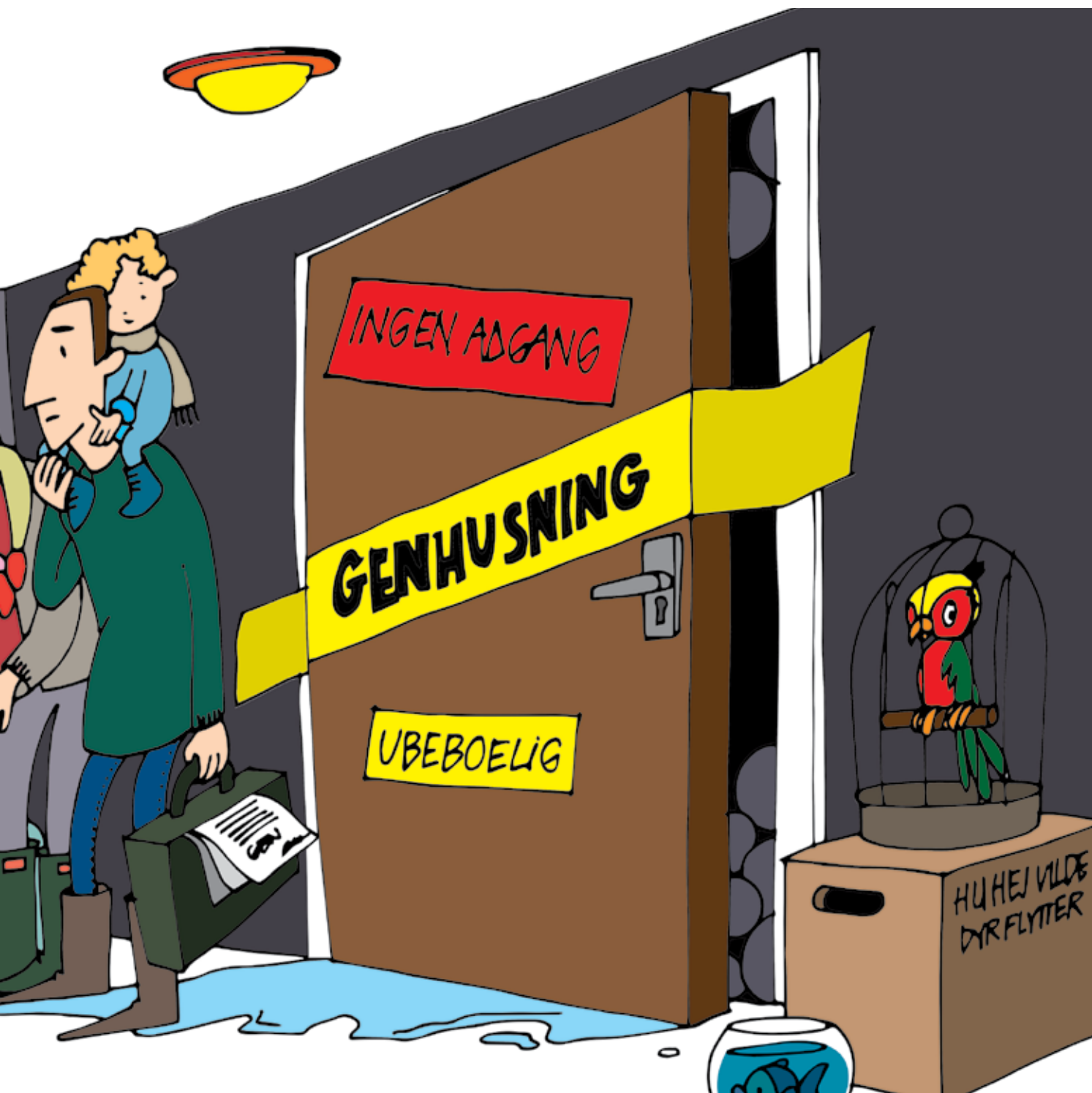


Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

TEGNING: JETTE SVANE



Herning:

Lejeboligens rolle i landdistrikterne

LEJERNES LO I HERNING holdt i november en konference- og debatdag om forholdene for lejere i Herning og Ikast-Brande Kommuner. Konferencen henvendte sig specielt til byrådsmedlemmer i de to kommuner. De blev inviteret til at få større indsigt i de vilkår, der har betydning for lejere hos private udlejere i de to kommuner. Dagen var opdelt i tre temaer med driftsleder Jørgen D. Jensen som indleder:

1. Byfornyelse på landet, tilsyn med usunde boligforhold, - om de dårlige huse i landdistrikterne, kommunernes redskaber og muligheder på området.

2. Boligregulering eller lejeværdi. Hvad sker der, når kommunerne har fravalgt den boligregulering, der gælder de fleste lejere i Danmark?

3. Ændringer i lejelovgivningen. Der er indgået et lejelovsforlig. Hvad betyder ændringerne for lejere og ejere i Herning og Ikast-Brande Kommuner?

I konferencen deltog der enkelte byrådsmedlemmer fra Herning og LLO-folk fra Skive, Holstebro og Herning.

Arrangørerne sammenfatter dagens debat således:

Kommunale garantier under pres

”Det er ubestridt ejerboligerne, der er grundstammen i en velfungerende landsby, men der vil altid også være lejeboliger. Disse kan enten være almene lejeboliger – hvor der pt. kan være udlejningsbesvær – eller privat udlejede boliger, hvor mange desværre er i en meget dårlig stand.

Det første - de almene boliger, der kommer til at stå tomme, er et trist fænomen. Og det presser de almene boligorganisationer – og det udgør også en risiko for, at der skal udloddes kommunale garantier for den belåning, der blev givet, da de blev bygget.

Et konkret eksempel herpå fra Herning blev gennemgået.

Spekulation i prissætning

De andre - de dårligt vedligeholdte private udlejningsboliger - er en flertydig trussel. De udgør en elendig ramme for at sikre lejerne trygge og sunde boligforhold. De udlejes ofte på vilkår, hvor ejerne spekulerer i en prissætning, der ikke tager udgangspunkt i lejeværdi men i Lejernes betalingsevne i sammenhæng med de offentlige ydelser, de kan opnå. De dårlige boliger er med til at svække lokalsamfundet generelt, da deres tilstedeværelse i en landsby f.eks. også påvirker almindelige boligejeres lyst til at bosætte sig i nærheden. Derfor er det også i ejerboligejernes interesse, hvad der sker her.



At bo på landet kan have mange kvaliteter. Men også give problemer. LLO i Herning diskuterede mange af aspekterne på en konference med byrådsmedlemmer og lokale LLO-folk fra området. (Arkivfoto).

Gode instrumenter

Nogle af instrumenterne her, som Lejernes LO peger på er:

- Et bredt samarbejde mellem alle relevante interesser i civilsamfundet.
- Tværgående syn på det i kommunen, således at det man f.eks. ser i socialområdet bliver kendt for det tekniske område, eksempelvis så det kommunale tilsyn efter byfornyelsesloven skærpes.
- En aktiv kondemnerings- og nedrivningspolitik, der bygger både på frivillighed og tvang, der kan fjerne flest mulige af de huse, der alligevel aldrig bliver til ordentlige boliger.
- Indførelse af boligreguleringsloven, der vil kunne fjerne det element, at huslejen for de dårlige boliger uanset stand sættes lige præcist så højt, som de offentlige ydelser muliggør.
- Initiativer for at få lejere til at flytte fra usunde boliger til de betydeligt mere velvedligeholdte boliger, som de almene boligorganisationer ikke kan udleje. En form for kærlig hånd, der kan hjælpe udsatte til at få bedre styr på deres boligforhold, - Der også vil kunne være et godt instrument i forhold til andre hensyn – borgernes sundhed, hensynet til udsatte børn etc.”

LLO opfordrer afslutningsvis til at fjerne flest mulige af de dårligste huse og derved øge markedsværdien af både bedre vedligeholdte udlejningsboliger og ejerboliger i landsbyerne.

LLO-bestyrelsen i Herning arbejder nu aktivt videre med kontakter til byrådspolitikere.

**BREVKASSE
HVAD NU LLO?**

Udlejer tilbyder forlig

Spørgsmål: Jeg har en sag med min udlejer om fraflytning og om huslejens lovlighed.

Vi er ved at blive enige om, hvad jeg skal betale for ved fraflytning, og udlejerens sammenslutning har skrevet et forligstilbud til mig. Det fremgår af tilbuddet, at ”denne aftale er en samlet løsning på parternes mellemværende”. Hvad betyder det? Betyder det noget for min sag om husleje?

Mark

Hej Mark,

Det kan betyde noget. Du skal være meget opmærksom på, om du skriver under på noget, som indeholder ”en samlet løsning for ethvert krav” eller ”til fuld og endelig afgørelse for ethvert krav”.

Hvis der bliver brugt sådanne vendinger, så vil man normalt sige, at alle tvister, som du har med udlejer, ophører og erstattes af den aftale, du har indgået, hvis du accepterer aftalen (også selvom du har andre sager med udlejer).

Det er dog altid noget, som kommer an på en vurdering af aftalen i sin helhed. Lad derfor LLO læse den igennem inden du skriver under, så du er sikker på, hvad du skriver under på.

Det er kun verserende tvister, som kan aftales afgjort på denne måde. Man kan således ikke fraskrive sig lejelovens beskyttelse for fremtidige forhold.

**Venlig hilsen
Anders Svendsen,
medlemsrådgiver LLO
Hovedstaden**

TEMA: FÅ NYE VINDUER MED STATSSTØTTE

VÆRSGO:

FÅ
STATSTILSKUD
TIL NYE
VINDUER

-og meget andet.
Grib chancen nu, siger LLO

8 SIDER TEMA ►



FÅ STATSTILSKUD TIL NYE VINDUER

”Det er den bedste støtteordning til lejere i privat udlejningsbyggeri gennem årtier”, siger cheføkonom i Lejernes LO, *Jesper Larsen*. Og han kender alle tidligere støtteordninger ud og ind. Med deres fordele og ulemper.

Det, han taler om, kaldes Orange Byfornyelse. Hvad det helt præcist går ud på, kan man læse på de følgende sider. Men kort sagt er det statstilskud til nye vinduer, isolering og meget andet, hvis man bor i et privat udlejningsbyggeri med mindst 12 lejemål til beboelse. Målet er at spare på energiforbruget. Men lejere kan gennem Orange Byfornyelse slå fire fluer med ét smæk:

- De kan få nye, tætte vinduer
- De kan spare på energien til glæde for dem selv
- De kan gavne samfundet og
- De kan gavne det truede klima.

Alt sammen mod en meget beskeden lejeforhøjelse, hvor ”fidusen” er, at forhøjelsen kommer igen ved besparelser på f.eks. varmen.

STØRSTE OG ”DÅRLIGSTE” EJENDOMME FØRST

Regeringen, SF og Enhedslisten har sat 24 mio. kr. af i 2015 (og 24 mio. kr. i 2014) til byfornyelses-projekter. De største ejendomme kommer først, når pengene uddeles. Det samme gælder de ejendomme, som har det dårligste energimærke. I alle tilfælde gælder det, at lejerne skal være enige med deres udlejer om projektet. Hertil kan man hente rådgivning i LLO.

GRATIS RÅDGIVNING I LLO

Al rådgivning af lejere er gratis. Rådgivningen består i et møde, hvor en medarbejder fra den lokale lejerforening i området kommer ud til et informationsmøde. Her vil de forskellige former for energibesparelser blive beskrevet, og lejere vil blive orienteret om mulighederne for partsrådgivning.

Når et flertal af lejere derefter tilkendegiver, at de er interesserede i at arbejde videre med et projekt, kan udlejer af ejendommen søge tilskud fra ministeriet til de energibesparende arbejder. Men ikke nok med det. Staten betaler også den rådgivning, som både lejere og udlejer i det videre forløb har brug for af folk med forstand på boligøkonomi, byggeprojekter og jura.

BEBOERREPRÆSENTATIONEN

Det næste skridt – partsrådgivningen – er også gratis for den enkelte lejer, såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen. Hvis der ikke er en beboerrepræsentation i ejendommen, er det nødvendigt, at lejere stifter en sådan. Efter

de normale regler i lejeloven skal lejere betale kontingent til beboerrepræsentationen, hvilket maksimalt kan blive 339 kr. pr. lejemål om året -eller mindre end 30 kr. pr. måned.

LEJEFORHØJELSE SKAL GODKENDES

Efter partsrådgivningen går planlægningen i gang. Udlejerens rådgivere udarbejder et projekt, som forelægges for lejere og deres rådgivere.

Projektet forelægges et certificeret energimærkningsfirma, som skal bedømme de energimæssige konsekvenser af projektet, herunder beregne den typiske energibesparelse, som projektet kan medføre for lejere.

Derefter forelægges projektet for huslejenævnet i kommunen sammen med en ansøgning om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal godkende den lejeforhøjelse, som projektet medfører for det enkelte lejemål. Størrelsen afhænger af det konkrete projekt og de lokale forhold. Til gengæld vil lejere få en energibesparelse som vil modsvare huslejestigningen.

ISOLERING, VINDUER, DØRE, VARMEANLÆG

Følgende arbejder giver tilskud:

- Isolering af ydervægge, lofter og gulve
- Udskiftning af vinduer og døre, således at de får en højere isoleringsværdi
- Energiforbedring af eksisterende døre og vinduer
- Isolering af tekniske installationer og løbende vedligeholdelse af varmeanlæg
- Energiforbedring af ventilationsanlæg, herunder varmegenindvinding.

UDLEJEREN BETALER FORNYELSEN

I punktform adskiller Orange Byfornyelse sig fra andre støtteordninger ved følgende:

- Parterne kan ikke aftale, at lejere helt eller delvis betaler for vedligeholdelse og fornyelse. Det skal udlejer betale. Lejere skal kun betale for forbedringen.
- Udlejer og lejere kan opnå et statstilskud, der nedsætter udlejerens betaling af vedligeholdelsesdelen og lejernes betaling af forbedringsdelen gennem huslejen.
- Lejeforhøjelsen må ikke overskride det lejedes værdi.
- Lejere kan få gratis partsrådgivning.
- Lejere har ret til at få erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 190 kr. pr. kvadratmeter.

Kom i gang, inden det er for sent. Grib chancen nu, lyder opfordringen fra Lejernes LO.

1,4 MIO. KR. FRA MINISTERIET

48 LEJLIGHEDER PÅ ØSTERBRO I KØBENHAVN SKAL HAVE NYE VINDUER GENNEM ORDNINGEN ORANGE BYFORNYELSE.

Ejendommen Ulfsgård på Østerbro i København, hvor de 48 lejligheder nu får nye vinduer. Ejendommen er energimærket i gruppe E, og skal nu op i energimærke D.



Lejerne her kom først med en forhåndsgodkendelse fra ministeriet.

Omkring 100 beboere i ejendommen "Ulfsgård" på Østerbro i København skal have nye vinduer i de 48 lejligheder. Det er dermed den første sag om Orange Byfornyelse, som Lejernes LO i Hovedstaden har hjulpet frem til en forhåndsgodkendelse i ministeriet.

FRA ENERGIMÆRKE E TIL D

Udover nye vinduer bliver ejendommens rør isoleret. Og da man nu var i gang, besluttedes det også at isolere mellem loftet og øverste etage i huset og mellem kælderen og stueetagen. Vinduerne alene vil betyde en mindre lejeforhøjelse, der modsvares af en større energibesparelse for lejerne på el og fjernvarme. Hvor meget isoleringsarbejderne øverst og nederst i ejendommen derudover påvirker den endelige lejestigning er endnu uvist, men huslejeforhøjelsen skal under alle omstændigheder godkendes af Huslejenævnet.

Ejendommen er bygget i 1920'erne og lig-

ger mellem Svanevænget og Østerled ud mod Strandvejen. Den er energimærket i gruppe E, og skal nu op i energimærke D.

1,4 MIO. KR. FRA MINISTERIET

Det er en sag helt "efter bogen" og intensio-nerne med Orange Byfornyelse, siger jurist i Lejernes LO Hovedstaden, Jakob Møldrup-Lakjer.

Det hele startede med, at udlejerens admi-nistratør, Egemar & Clausen, sendte et brev til beboerrepræsentationens formand, Poul Schriver, om at udlejer havde tanker om at skifte ejendommens vinduer. I brevet pegede administratør på de forskellige former for tilskudsordninger til energirenovering. Beboerrepræsentationen bad derefter om råd i LLOH. Her svarede Jakob Møldrup-Lakjer, at Orange Byfornyelse ville være det mest interessante for lejerne. "Dels er det billigere for lejerne og dels får udlejeren et kontant tilskud fra ministeriet. Det er simpelthen

en win-win-situation", siger Jakob Møldrup-Lakjer.

Beboerne var enige – ingen var imod - og ejendommens administratør ved Conny Gellert accepterede hurtigt løsningen. Nu har ministeriet givet forhåndstilsagn om at betale 1,4 mio. kr. kontant af udgifterne. Administratør er herefter i gang med at indhente de fornødne tilladelser.

TAK TIL LLO HOVEDSTADEN

LLO og Jakob Møldrup-Lakjer har bistået beboerrepræsentationen og på et møde udlagt teksten for beboerne omkring de juridiske og tekniske forhold. Det udløste en takke-mail fra Poul Schriver, der roser LLO for en "fremragende måde at fremlægge en rimelig kompliceret sag for lejerne". Nu venter beboerne på deres nye vinduer. De bliver næppe klar til isætning før denne fyringssæson er forbi. Men forude venter energibesparelsen...

DEN BEDSTE STØTTEORDNING

ORANGE BYFORNYELSE ER DEN BEDSTE STØTTEORDNING, LEJERNE HAR HAFT GENNEM ÅRTIER.

Orange Byfornyelse er uden tvivl den bedste økonomiske støtteordning til byfornyelse, som lejerne har haft igennem årtier. Ingen andre støtteordninger giver lejerne en bedre økonomisk støtte.

ET EKSEMPEL: LEJEFORHØJELSE 81 KR.

Lad os se på kroner og øre i et konkret projekt. Vi tager som eksempel en privatejet udlejningsejendom med 20 lejemål. Hver lejlighed er på 50 kvm. Ejendommen har dårlige vinduer med ét lag glas, og de enkelte lejere har selv sat forsatsruder op. De er ikke helt gode, det trækker stadig ind af vinduerne. Derudover er der en iskold gavl og varmeanlægget i kælderen står og buldrer løs hele tiden. Projektet omfatter herefter

Ny termovinduer med tre lags glas 800.000 kr.
(inkl. ny indgangsdør, bagdør og nye vinduer i trappeopgangen)

Energistyring på varmeanlægget 200.000 kr.

Gavlisolering 100.000 kr.

Samlede udgifter inkl. moms og teknikker udgifter mv. 1.100.000 kr.

Lejeforhøjelsen for lejerne ved brug af støtteordningen i Orange Byfornyelse er 206 kr. om måneden. Et certificeret energimærkningsfirma oplyser, at varmebesparelsen betyder, at varmeregningen falder fra 500 kr. om måneden til 350 kr. om måneden. Så modregnes besparelsen på varmeregningen, står lejerne med en lejeforhøjelse på kun 81 kr. om måneden.

Lejeren får bedre vinduer, og den komfort, der ligger i, at udluftning af lejligheden nu ikke behøver at betyde, at vindueskarmen skal ryddes for planter eller lignende. Og lejerne har fordel af, at arbejderne bliver lavet med tilskud. Udlejer kan alternativt tvinge arbejderne igennem, og så koster det lejerne en lejeforhøjelse på 258 kr. om måneden, fordi der så ikke er noget tilskud til hverken lejerne eller udlejer.

UDLEJERENS "FIDUS"

Men hvad med udlejeren? Der skal to til en aftale. Udlejeren skal betale det, man kalder vedligeholdelsesdelen af den samlede udgift på 1.1 mio. kr. Vedligeholdelsesdelen er på 275.000 kr. Lejerne har over huslejen løbende betalt til vedligeholdelse, men udlejeren sparer vedligeholdelse af de gamle vinduer. Derfor skal de 275.000 kr. betales af udlejeren. De penge kan udlejeren hæve fra ejendommens vedligeholdelseskonto. Imidlertid har mange ejendomme ikke positive konti, dvs. der står ikke noget beløb. Først om nogle år vil kontiene igen blive positive. Det sker i takt med, at lejerne betaler husleje. For at det hele ikke skal gå i stå, er der derfor i Orange Byfornyelse også et tilskud til udlejeren. I dette eksempel på 55.000 kr. Så udlejeren skal efter tilskud betale 220.000 kr. Udlejeren kan så glæde sig over, at ejendommen er blevet meget mere værd, fordi den er nyrenoveret.

Hvis det hele går i sort, er der også den mulighed, at parterne aftaler en midlertidig forhøjelse af henlæggelserne til vedligeholdelse. Det kan være en fordel for begge parter.



ING GENNEM ÅRTIER

SÅ KOM I GANG INDEN DET ER FOR SENT, OPFORDRER LLO'S CHEFØKONOM.

PAS PÅ MED GRØN BYFORNYELSE

Der er andre ordninger, der skal fremme energirenoveringer. Dem har jeg omtalt i Vi Lejere nr. 3. 2014 side 17, og artiklen kan ses på www.lejerneslo.dk. Her skal kort anføres, at foreslår udlejer en såkaldt Grøn Byfornyelse, betyder det en række forringelser for lejerne. Grøn Byfornyelse kendetegnes ved, at parterne kan aftale, at lejerne helt eller delvist betaler vedligeholdelsesdelen af renoveringen, uanset lejerne løbende over huslejen har betalt hertil. I Grøn Byfornyelse kan lejerne ikke få tilskud til lejeforhøjelsen fra staten, men kun såkaldt indfasningsstøtte fra kommunen. Det kan give en lavere startleje, men vil ofte efter få år give en højere leje end lejen efter Orange Byfornyelse. Desuden er der i Grøn Byfornyelse ikke regler om, at udlejer skal tilbyde lejer en erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 191 kr. pr. m² (2015 sats) om året. Det betyder, at de lejere, der i forvejen sidder til en meget høj leje, fordi deres lejlighed er blevet gennemgribende moderniseret, reelt risikerer at stå uden bolig, hvis et lejerflertal accepterer for store lejeforhøjelser ved en aftale om Grøn Byfornyelse.

... OG PAS PÅ MED GUL BYFORNYELSE

Udlejer behøver ikke at forhandle en energirenovering, hvis udlejer kan dokumentere, at lejeforhøjelsen modsvares fuldt ud af besparelser på lejerne energiregning. Hvis det er tilfældet, kan lejerne tvinges til at betale både forbedringsdelen og vedligeholdelsesdelen af arbejderne. Det kaldes den totaløkonomiske model for energirenoveringer. Selv om udlejer skal dokumentere besparelsen via en erklæring fra et energicertificeret energimærkningsfirma, er der altid en usikkerhed herom. Det er betænkeligt, derfor kalder vi ordningen for Gul Byfornyelse og derfor anbefaler LLO Orange Byfornyelse.

...MEN PAS OGSÅ PÅ MED BLÅ BYFORNYELSE

Der er også mulighed for, at kommunen støtter byfornyelsen på anden måde, f. eks. gennem en egentlig byfornyelsesbeslutning i kommunen. Den omfatter ofte ejendomme med store vedligeholdelsesproblemer og kan også omfatte lejlighedssammenlægninger. Lejlighedssammenlægninger kan betyde, at halvdelen af lejerne må flytte. Her har lejerne ingen indflydelse, hverken individuelt eller kollektivt, men ret til en erstatningsbolig. Netop lejerne ret til individuelt og kollektivt veto blev i 2003 fjernet fra lovgivningen af "blå" blok i Folketinget. Derfor kalder vi byfornyelse efter denne ordning for Blå Byfornyelse.

Så kom i gang med Orange Byfornyelse - inden det er for sent!



SÅDAN GØR I – TRIN FOR TRIN

KØREPLAN FRA IDE TIL VIRKELIGGØRELSE.

Vejen til gratis rådgivning og herefter en god aftale om Orange Byfornyelse indeholder en række praktiske og formelle trin, som begge parter skal igennem, før en aftale underskrives. Nogle trin er beregnet på at give parterne det bedst mulige grundlag. Andre trin er et lovkrav - elles er aftalen ikke bindende for parterne. Her er en kort oversigt:

TRIN 1: FORBRUGET LØBER LØBSK

Lejerne opdager, at der bruges alt for meget på at opvarme lejligheden, fx pga. utætte vinduer, dårligt varmeanlæg eller utilstrækkelig isolering. Et projekt kan også starte med, at udlejer vil udskifte vinduer, og derfor sender en høringskrivelse til lejerne og beboerrepræsentationen.

TRIN 2: MØDE MED LLO

Den enkelte lejer eller beboerrepræsentationen (hvis der er valgt en sådan) kontakter LLO og aftaler et møde med LLO om ejendommens energitilstand. På mødet drøftes forskellige behov for energiforbedring af ejendommen.

TRIN 3: DIALOG MED UDLEJER

LLO og lejerne kontakter udlejer for at gå i dialog om en mulig energioptimering af ejendommen. Kontakten ender med, at parterne udtrykker interesse for at forsætte dialogen herom. Måske ligger der allerede hos udlejer et udkast over udgifterne til et eller flere projekter.

TRIN 4: MØDE MED LEJERNE

Lejerne indkaldes til et møde, hvor man drøfter ejendommens energitilstand. På mødet orienterer LLO om Orange Byfornyelse og fremlægger endvidere en række eksempler på energirenoveringer af andre ejendomme, samt huslejekonsekvenserne heraf. Mødet med lejerne ender med, at et

flertal af lejerne udtrykker interesse for at forsætte arbejdet med at finde et godt og økonomisk fornuftigt energioptimeringsprojekt for ejendommen.

TRIN 5: MØDE MED UDLEJER

På mødet drøfter udlejer med en repræsentant fra LLO og lejerne mulighederne for at få udarbejdet et konkret energiprojekt for ejendommen. Parterne bliver enige om, at grundlaget er til stede.

TRIN 6: LEJERNE UNDERSKRIVER EN INTERESSEERKLÆRING

Nu indsamler LLO og lejerne en interesseerklæring fra lejerne. Det er en betingelse for ansøgning om tilskud til energibesparende arbejder, at et flertal af lejerne positivt har tilkendegivet, at de er interesserede i at arbejde videre med et energiprojekt. Dokumentation for lejernes interesse sker ved anvendelse af et såkaldt Skema AA "Interessetilkendegivelse ved-rørende energiprojekt efter bekendtgørelse om tilskud til energirenovering af privat udlejningsbyggeri og refusion af informationsudgifter i 2014 og 2015". Der skal underskrives et Skema AA for hver lejer, som er interesseret i projektet. Alle AA-skemaer skal samles i én fil, som skal vedhæftes den elektroniske ansøgning. Alternativt er det muligt at fremsende AA-skemaer til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i papirform. Det er vigtigt at være opmærksom på, at denne interesse-tilkendegivelse ikke forpligter lejer til at indgå en aftale efterfølgende, men alene er grundlag for, at udlejer kan indsende ansøgning om tilskud.

TRIN 7: UDLEJER ANSØGER OM GRATIS PARTSRÅDGIVNING TIL LEJERNE

Nu kan udlejer ansøge om støtte til en egentlig partsrådgivning af lejerne. Udlejer indsender til Ministeriet for By, Bolig og

Landdistrikter et såkaldt skema A, hvor der reserveres støtte til den samlede udgift, med bilag af skemaer AA fra lejerne. Herefter meddeler ministeriet tilsagn om reservation af støtte, og at parterne med økonomisk støtte fra ministeriet, dvs. med gratis partsrådgivning til lejerne og udlejer, i fællesskab kan udarbejde et konkret energioptimeringsprojekt for ejendommen.

DET VIDERE FORLØB: LEJEMÆSSIGE KONSEKVENSER

Når et konkret projekt er udarbejdet - sædvanligvis også med rådgivning fra andre rådgivere (entreprenører, håndværkere, energikonsulenter) - indhenter udlejer en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om projektets energimæssige konsekvenser for ejendommen og en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen hos Huslejenævnet, hvor nævnet har taget stilling til de lejemæssige konsekvenser for hver enkelt lejer i ejendommen.

BOLIGSTØTTE MULIGT

Der gives økonomisk tilskud til både lejernes lejeforhøjelse og udlejers vedligeholdelsesudgifter i forbindelse med projektet. Den enkelte lejer har desuden mulighed for at søge om boligstøtte til lejen efter de almindelige regler i lov om individuel boligstøtte.

På baggrund af alle ovenstående oplysninger vurderes resultatet endeligt af LLO og lejerne. Herefter kan en aftale med lejerne om de konkrete arbejder indgås med udlejeren på den autoriserede aftaleblanket skema BB fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.



Den store, hestesko-formede bebyggelse, hvor vinduerne ifølge direktøren i LLOH, Claus Højte, er "Københavns dårligste". På billedet ses Beboerrepræsentationens formand, Jonna Daldorph-Nielsen.

DE FIK NEJ, MEN SE LIGE BEGRUNDELSEN

FIRE DAGE ÆNDREDE ALT FOR BEBOERNE I STOR KØBENHAVNSK EJENDOM.

Man kan godt som lejer og som beboerrepræsentation risikere, at udlejeren siger nej til at energiforbedre ejendommen - selv med store statstilskud. Det måtte en beboerrepræsentation i det københavnske nordvest-kvarter sande. Ejendommen "Ved skolen" har iflg. direktøren i LLO Hovedstaden, Claus Højte, "Københavns dårligste vinduer". Den har 300 lejemaal, er bygget i 1940'erne og størstedelen af vinduerne mangler stadig at blive udskiftet.

DØREN SMÆKKET I

Men begrundelsen for udlejers nej kom mildt sagt bag på lejerne og LLO. Først var udlejers administrationsfirma, administrea aps, nemlig meget positiv. "Det er med stor interesse, at jeg har læst dit brev, som jeg har forelagt udlejer med henblik på en drøftelse af mulighederne. Når vi er kommet længere i processen vil vi naturligvis orientere beboerrepræsentationen", skrev direktøren for administrea, Christian Dam-Bertelsen, til den jurist i LLOH, der behandler sagen for lejerne. Det var 15/12-14.

Fire dage efter blev døren smækket i. Nu havde direktøren, som han skriver, "haft lejlighed til at drøfte sagen med udlejer". Mailen fortsætter: "Udlejer ønsker umiddelbart ikke, at søge om tilskud til energirenovering, idet der ved disse offentlige tilskud blandt andet stilles særlige krav til materialevalg, projektbeskrivelse, byggeregnskaber i forbindelse med afslutning m.v., som vil fordyre projektet, og besværliggøre gennemførelsen af projektet".

"BOMBEN"

Men så kom "bomben": "Derudover har vi kunnet konstatere, at forskellige parter i branchen for udlejningsejendomme har frarådet udlejere at benytte sig af mulighederne for tilskud om energirenovering, og dette har naturligvis også været medvirkende til, at udlejer beklager at måtte oplyse, at man ikke ønsker at gennemføre arbejderne efter disse regler".

LLO: EN UKLOG KÆP I HJULET

Med andre ord: Udlejernes organisationer

fraråder deres medlemmer at benytte sig af tilskudsmulighederne til energirenovering, men vil ikke stå ved det i åbenhed. Det sidste har fået LLO's landsformand, Helene Toxværd, til tasterne. I en leder (side 2) i dette nummer af Vi Lejere skriver hun, at det er en uklog kæp i hjulet. Hun vil overveje at bede politikerne gribe ind, hvis det lykkes.

"Ejendomsforeningen Danmark - den største udlejerforening - bruger ellers mange kræfter på at skælde ud på LLO for at forhindre udvikling. Nu er det så de danske udlejers brancheorganisationer, der ønsker at stikke en kæp i hjulet på nedbringelsen af CO2-udledningen. Heldigvis er det ikke alle deres medlemmer, der hører efter, så det vil komme til at lykkes for en række lejere og ejere at få gennemført projekter. Ikke desto mindre må vi i LLO bede det politiske system om at være klart til at gribe ind, hvis det lykkes udlejernes organisationer at standse energirenoveringerne. Det kan ingen leve med."



TRÆNGER DIN BOLIG TIL NYE TÆTTE VINDUER? **FÅ EN GRATIS ENERGIRÅDGIVER**

**ET GODT TILBUD FRA LLO
TIL LEJERNE I PRIVATEJEDE UDLEJNINGSBOLIGER
MED 12 ELLER FLERE LEJEMÅL**

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

Lejernes L0 tilbyder et uforpligtende intromøde, hvor vi gennemgår mulighederne i den ejendom, du bor i. Vi kan invitere beboerne til et gratis aftenmøde. Her vil vi gennemgå mulighederne for at energiforbedre din lejlighed og ejendommen.

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

KONTAKT:

Lejernes L0's energisporelinje på tlf. 3386 0910 mandag-torsdag mellem kl. 10-15, fredag kl. 10-12 og hør nærmere.

ELLER:

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

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

Lejernes L0, kontoret i Aarhus, tlf. 71 99 44 14, E-mail: aarhus@vilejere.dk

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Almen boligaftale med mange jobs og praktikpladser

SIDST I DECEMBER indgik regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti en ny aftale om brug af Landsbyggefondens midler frem til 2020. Aftalen betyder, at der er 18 mia. kr. til renovering - et beløb der umiddelbart rækker til, at godt 51.000 boliger kan renoveres. Udover selve renoveringerne, så sikrer aftalen en fortsat indsats i forhold til de udsatte boligområder med fokus på tryghed. Der sættes bl.a. midler af til en fortsættelse af den boligsociale indsats. I LLO glæder vi os bl.a. over, at aftalen betyder et energimæssigt løft og en betydelig reduktion i CO2 forbruget i sektoren. Pengene sikrer, at de projekter, der står klar på Landsbyggefondens venteliste, kan gennemføres. Det er godt nyt for lejerne, der kan se frem til bedre lejligheder og mere trygge boligområder. "At aftalen dertil også betyder øget beskæftigelse og nok så vigtigt: flere praktikpladser og lærepladser for unge også i de almene boliger, gør tilfredsheden med aftalen endnu større", siger LLO's landsformand *Helene Toxværd*.
(Se også side 24)

Klart bedre lejelov - for lejerne

MINISTER FOR BY, bolig og landdistrikter, *Carsten Hansen*, fremsatte d. 17. december 2014 forslaget til en ny lejelov. Forslaget er en udmøntning af lejelovsförliget mellem regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten. Lovforslaget bygger derudover på den enighedsliste, som udlejer - og lejerorganisationerne har forhandlet under ledelse af skiftende regeringer siden 2005. "Vi er begejstrede for forslaget, fordi det på en række punkter forbedrer lejernes situation, men der er dog også tidsler", siger formanden for LLO, *Helene Toxværd*, i en kommentar til forslaget om den moderniserede lejelov. På en række punkter giver det lejerne bedre og klarere



rettigheder, og selv om det også på andre punkter er til ulempe for lejerne, så er vi samlet set glade for, at det f.eks. endelig bliver slået fast af en bred forligskreds, at der er lejeregulering i Danmark" siger *Helene Toxværd*.

Planloven: nye muligheder for betalelige boliger

ÆNDRINGER I PLANLOVEN betyder, at det i fremtiden bliver muligt for kommunerne at øremærke byggegrunde til almene boliger. Dette er resultatet af en aftale mellem regeringen, SF og Enhedslisten. Aftalen, der blev indgået i forbindelse med finansloven for 2015, forventes at få stor betydning for bl.a. de større kommunes muligheder for

at sikre en blandet beboersammensætning, idet kommunerne nu kan øremærke op til 25 procent af kommende byggegrunde til almene boliger. "Det er et fantastisk positivt signal og et godt redskab for offensiv byplanlægning, forligsparterne her giver", siger *Helene Toxværd*. "For LLO har betalelige boliger altid været en mærkesag. Denne nye aftale betyder, at der i fremtiden vil blive bygget flere boliger, som er til at betale, også for folk med en beskeden indkomst. Det har været både skræmmende og beskæmmende at se, hvordan der stort set ikke er projekteret lejeboliger til ganske almindelige mennesker i nye og attraktive områder, som f.eks. Nordhavn i København. Den nye planlovs mulighed for at kommunerne både kan øremærke og låne til opkøb af byggegrunde, åbner for helt nye perspektiver for betalelige boliger - også i de mere attraktive områder, og det er godt for alle - både borgere og byer!" (Se også side 25)

Op på ministerens bord...

Flere års stædig kamp mod kommuners passivitet har lært LLO én ting: At de handler, når de får tid, hvis de får tid! Nu er der kun ét at gøre: op på ministerens bord med det hele hver gang en kommune svigter, mener formanden i Horsens.

DET STORE PROBLEM FOR lejerne med skimmelsvamp er: hvad gør de, hvis kommunerne ikke handler?

De er handlingslammede, når ministeriet siger, det er kommunernes ansvar og pligt at håndtere skimmelsvamp og kommunerne derefter intet gør.

Det mener formanden for Lejernes LO i Horsens, James Arbøl, der i september arrangerede en stor høring om skimmelsvamp. Resultatet var nedslående: 7 år efter en anden høring i landstingssalen på Christiansborg var der ikke sket ret meget fra politisk side udover et skarpt, indskærpende brev fra boligminister Carsten Hansen til alle landets kommuner i januar 2014.

Flere års stædig kamp mod kommunernes passivitet har lært LLO én ting, som Arbøl siger: "Når der er kroner og ører på spil, så handler kommunerne. Når menneskers sundhed er på spil, så handler de, når de får tid, hvis de får tid! Imens må lejerne sejle deres egen sø".

Ingen sanktions-muligheder

I dag efterlyser Horsens-formanden sanktioner imod kommunerne fra Folketingets side, hvis de ikke gør, som de skal efter Byfornyelsesloven. Det vil bl.a. sige, at de skal følge loven om kondemnering og genhusning. Indtil sådanne sanktioner findes, vil han konsekvent henvende sig til by- og boligministeren med hver eneste eksempel, han støder på, hvor kommunerne ikke handler. "Det skal få ministerens og Folketingets øjne op for, at lejerne

ingen opbakning har nogen steder fra, selvom ministeren siger, at vi har en udmærket lovgivning", siger James Arbøl. Han regner med et nyt eksempel hver 14. dag.

"Den virkelige verden"

James Arbøl har allerede i et brev til sin partifælle, Carsten Hansen, sendt det første eksempel fra "den virkelige verden", som han skriver. Det skete den 9. januar 2015. Eksemplet er fra Vejle Kommune, hvor et LLO-medlem på Grejsdalsvej bliver trukket rundt i systemet og efter nu 10 måneder kan konstatere, at der ikke er taget stilling til noget. Ingen prøver - intet skriftligt.

Da der ikke var sket noget i 7 ½ måned rykker LLO for et svar på vegne af lejerne. Af aktindsigten kan LLO se, at en bygningskonstruktør i Teknikog Miljø derefter meddeler sin kollega i kommunens sociale forvaltning, at (citater): "jeg har været forbi, men da der ikke var noget at komme efter giver vi normalt en vejledning (mundtlig) og det plejer at være det." Medarbejderen skriver også, at "der ikke er noget skriftligt på sagen". Prøver blev der heller ikke taget. Dermed sluttede sagsbehandlingen i Vejle Kommune - i hvert fald foreløbig.

Til gengæld har lejerne måttet leve med dårligt helbred i sit skimmelramte lejemål.

"Hvad gør en lejer så, når en kommune ikke lever op til det, du så fint kalder et godt system", spørger Arbøl ministeren.

Boligministeren har endnu ikke svaret, men slog i december fast over for Folketingets by- og



James Arbøl vil åbne ministerens og Folketingets øjne for, at lejerne ofte er på "herrens mark" selvom ministeren siger, at vi har en udmærket lovgivning.

boligudvalg, at "byfornyelsesloven indeholder klare og entydige regler om kommunernes håndtering af sundhedsfarlige forhold i alle typer af boliger og opholdsrum, herunder også i tilfælde af skimmelsvamp. Ingen må bo i en bolig, hvor der er sundhedsfare".

Folketingsmedlem: Kommunerne skal

Under høringen i Horsens om skimmelsvamp den 6. september sagde socialdemokraternes by- og boligordfører, Jan Johansen, at "hvis kommunerne er for længe om at reagere, så klag til Statsforvaltningen. Eller til Byfornyelsesnæv-



Ninna og Verner Jensen i Middelfart er stavnbundet i deres ny lejlighed, fordi kommunen ikke vil betale en effektiv afrensning af møbler og tøj efter skimmelsvamp i parrets tidl. lejlighed, der tilhørte kommunen. Før det sker, tør de ikke flytte af fare for at give en ny udlejer problemet med skimmelsvamp. Parret og James Arbøl (t.v.) har klaget til Byfornyelsesnævnet, men nævnet afviste den. Nu lægger de med støtte fra LLO sag an mod kommunen.

net, hvis man er utilfreds med en afgørelse". I dag siger han til Vi Lejere:

"Jeg synes nok, at lovgivningen har de værktøjer, der skal til, men de bruges forskelligt. Jeg vil gerne have strammet op med mere information. Kommunerne skal blive mere opmærksomme på problemet. "Løberen" er rullet ud for dem. Måske skal de være klædt bedre på. De er ikke i ond tro. Der er snarere tale om uvidenhed. Jeg tror ikke alle er klar over, at mange lejere slæber rundt med sundhedsskadelige problemer i årevis. Der er også et samfundsøkonomisk aspekt i dette her. Derfor det bedste at få udryddet skimmel med det samme. Og folk i lejlighederne skal være opmærksom på at gå de rigtige steder hen".

Manglende opfølgning

LLO har gentagne gange påpeget, at kommunerne - når de har konstateret skimmelsvamp - ofte ikke følger op på deres egne påbud eller er alt for langmodige med udlejerne, når det gælder krav om udbedring. Selv undskylder i hvert fald nogle kommuner sig med, at deres lovgivningsmæssige forpligtelser kan fortolkes forskelligt.



Fiks skimmelalarm til 300 kr.

Et firma i Lyngby, Lyngborg, har udviklet en lille fiks skimmelalarm med lys og lyd, der måler fugten og temperaturen på væggen, hvor den monteres. Ligesom en brandalarm giver den så besked, hvis der er risiko for dårligt indeklima. På denne måde ved man, hvornår man selv skal handle og f.eks. kontakte sin udlejer. Alarmen skal monteres på steder, hvor indeklimaet kan blive særlig dårligt. Den koster 299 kr. Flere informationer på www.lyngborg.com

Esbjerg og Nordborg:

Skimmel gav husleje-nedslag

To kvindelige lejere har vundet hver deres sag mod boligselskabet på grund af skimmelsvamp i lejligheden. Sagerne er forskellige, men har det tilfælles, at en skimmelramt lejlighed er en "mangel" og giver ret til nedslag i huslejen.

I Esbjerg kostede sagen Esbjerg Almennyttige Boligselskab Fuglebakken v/DAB sammenlagt 110.000 kr. Heraf går de 40.000 kr. til lejeren i afslag for betalt husleje og flytteudgifter. Knap 70.000 kr. går til sagens omkostninger.

Lejeren boede i en rækkehus på Fuglebakkevej og gik til LLO i Esbjerg for at få hjælp. Efter bevisførelsen i sagen lægger retten til grund, at lejemålet som følge af skimmelsvamp i en periode har været mangelfuldt og at lejeren derfor har krav på et forholdsmæssigt afslag. To af de tre boligdommere finder, at EAB er erstatningsansvarlig, idet "EAB burde have foretaget grundigere undersøgelser af lejemålet", som det siges i dommen.

13.000 kr. i nedslag

I en sag fra Nordborg endte sagen sidst på året 2014 ved Vestre Landsret, der var lejeren mere venlig stemt end byretten, Sønderborg Ret.

Byretten mente, at lejeren skulle betale hele istandsættelsen ved fraflytning og at boligforeningen, Nordborg Andelsboligforening, skulle betale 5.500 kr. tilbage til lejeren i huslejenedslag. Vestre Landsret var knap så forstående over for boligselskabet. Her blev boligselskabet dømt til at tilbagebetale lejeren 13.000 kr. - altså mere end det dobbelte end ved byretten. Endvidere besluttede Vestre Landsret, at lejeren kun skulle betale halvdelen af istandsættelsen på 26.000 kr., hvor byretten havde sagt hele beløbet.

Parterne betaler hver deres sagsomkostninger.

Nybygget lejlighed

Lejeren flyttede ind i en forholdsvis nybygget lejlighed i Holmgade 8D, i 2011 med sine døtre. Den ældste fik hurtigt hovedpine og åndedrætsbesvær og lejeren måtte flere gange dagligt tørre fugt af vinduerne. Trods synlige spor af skimmelsvamp svarede boligforeningen blot lejeren, at hun skulle luften bedre ud. Flere henvendelser gav samme svar. I starten af 2013 henvendte lejeren sig til Sønderborg Kommune. Den målte koncentrationen af skimmelsvamp i lejligheden og boligkommissionen erklærede lejligheden for sundhedsfarlig at bo i og pålagde Nordborg Andelsboligforening at renovere den. Imidlertid valgte lejeren at flytte inden renoweringen var afsluttet. Boligforeningen ville ikke anerkende ophævelsen af lejemålet, og krævede det fulde beløb på 26.000 kr. for istandsættelsen. Det nægtede lejeren at betale og krævede i stedet nedslag i huslejen.

I dommen siger Vestre Landsret, at lejeren kun skal betale halvdelen af istandsættelsen og at lejeren har ret til et nedslag i huslejen i tidsrummet fra boligkommissionens påbud til fraflytningen.



MILLIARDER TIL RENOVERINGER AF DE ALMENE BOLIGER

Lejernes LO har foreslået, at det nære beboerdemokrati genetableres i den almene sektor. Det vil bl.a. betyde, at en afdelings beslutning om renovering ikke kan underkendes af boligorganisationen. (arkivfoto)

Yderligere 51.000 boliger kan renoveres. Det giver beskæftigelse til 18.000 personer. I forvejen renoveres i titusindvis af almene boliger i disse år.

REGERINGEN, DANSK FOLKEPARTI, SF, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti har d. 28. november 2014 indgået ny aftale om brug af Landsbyggefondens midler. Med aftalen er der nu 18 mia. kr. til renovering af de almene boliger. Det rækker til, at godt 51.000 boliger kan renoveres. Hertil kommer også beskæftigelse til 18.000 personer fordelt over årene frem til 2020.

Det fremgår af udkastet til det lovforslag, der er en opfølgning af aftalen, at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, inden for en investeringsramme på 4.2 mia. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.5 mia. kr. i 2017, 2.5 mia. kr. i 2018 og 2.3 mia. kr. årligt i 2019 og 2020 kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Lejerne betaler selv

Der er hermed lagt op til en fortsættelse af den meget betydelige renoveringsaktivitet, som allerede foregår i den almene udlejningssektor. Over 90.000 af den almene sektors 550.000 boliger renoveres i disse år.

Den store renoveringsaktivitet koster ikke skatteyderne en krone. Det hele finansieres af le-

jerne selv. Lejerne i den almene udlejningssektor betaler over huslejen til Landsbyggefonden. Og når lejernes betaling på lånene, der blev optaget til at bygge boligerne, er færdigbetalt, forsætter lejerne med at betale det samme beløb i støtte til Landsbyggefonden. Det er beregnet, at i de næste 25 år vil der på denne måde komme mange milliarder af kroner i Landsbyggefonden.

Boligaftalen betyder, at staten kan låne Landsbyggefonden milliarderne nu, mod til gengæld at få dem tilbage om nogle år. Det betyder, at de almene boligafdelinger kan igangsætte renoveringer nu, få bedre boliger, få gavn af det lave renteniveau og samtidig fremme regeringens ønske om at skabe flere arbejdspladser.

LLO: beboerdemokrati tak!

De fleste renoveringer gennemføres i dag som led i en helhedsplan. Såfremt renoveringerne er en del af en helhedsplan, kan renoveringen gennemføres alene med et flertal i boligorganisationen. Lejernes LO har derfor foreslået, at det nære beboerdemokrati genetableres i den almene sektor, således at en afdelings beslutning om renovering ikke kan overrulles (underkendes) af boligorganisationen. Det er ødelæggende for den politiske ide med en almen beboerstyret boligsektor, at beboerne lokalt sættes uden for indflydelse.

Det er LLO's erfaring, at mange afdelingsbestyrelser i den almene sektor kan være skeptiske over for boligorganisationens eller administrators rådgivning. Derfor forslår LLO, at det præciseres i lovgivningen, at afdelingsbestyrelsen, ligesom beboerrepræsentationen i privat udlejning, efter en beslutning på et afdelingsmøde - uanset boligorganisationens holdning - kan tegne en såkaldt sekretariatsaftale med en lokal lejerforening. En sekretariatsaftale omfatter råd og bistand til afdelingsbestyrelsen og til de enkelte lejere i afdelingen.

Penge til oplysningsvirksomhed

Udlejer- og lejerorganisationerne i Grundejernes Investeringsfond har i to årtier til begge parter tilfredshed administreret en støtteordning som betyder, at fonden inden for en ramme på 3 mio. kr. årligt kan støtte, at organisationerne afholder en informations- og oplysningsvirksomhed for lejerne i den private udlejningssektor. Det har betydet, at LLO har kunnet finansiere oplysningsmateriale til lejerne, kurser i lejeret for tillidsfolkene og kurser for beboerrepræsentationerne. LLO har anmodet om, at Landsbyggefonden får adgang til at støtte en lignende oplysningsvirksomhed for lejerne i den almene udlejningssektor.

Regeringens finanslovsaftale:

Flere betalelige boliger i attraktive kvarterer

Men tabet af betalelige boliger i København, Aarhus og på Frederiksberg er langt større end forventningerne til antallet af nye, almene boliger

Den 11. november 2014 indgik regeringen en finanslovsaftale for året 2015 med SF og Enhedslisten. Aftalen ændrer planloven og almenboligloven. Formålet er at få en mere blandet sammensætning af forskellige typer boliger i de store danske byer, der i disse år får markant flere nye beboere, men som samtidig oplever prisstigninger på boliger.

Godt forslag

Det ene forslag ændrer planloven, så kommunerne får mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder. Det andet forslag ændrer almenboligloven, så de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst får mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån i allerede lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør alment byggeri inden for maksimumbeløbet. Grundkøbslånet ydes i en periode på 10 år inden for en ramme på 500 mio. kr.

Forslaget er godt, for det fremmer, at der kan udlejes boliger, der er mere betalelige boliger end ejerboliger, andelsboliger eller moderniserede privatejede udlejningsboliger.

Nordhavn, Carlsbergbyen og Lisbjerg

Det har længe været et ønske fra landets store kommuner at kunne stille krav om flere almene boliger i nye kvarterer og bygge flere almene boliger i de områder, som er under udbygning. I København forventes de nye boligområder såsom indre/jydre Nordhavn og Carlsbergbyen at skulle rumme henholdsvis 40.000 boliger og 2.750 boliger. I Aarhus forventes boligområdet Lisbjerg at blive udbygget med ca. 10.000 boliger frem til 2030. Hele Aarhus forventes udbygget med 30.000 boliger.

Det almene boligselskab KAB glæder sig over planlovsændringen og ser særligt muligheder i at integrere den klassiske almene familiebolig i de attraktive kvarterer.

Rolf Andersson, byggedirektør i KAB, siger:



Øverste halvdel af dette billede er Københavns nye, attraktive bydel 2150 Nordhavn. I den gamle industrihavn er der planlagt 40.000 boliger. Det bliver overvejende ejerboliger. Men bl.a. KAB står på spring for at bygge almene boliger.

”Nordhavnen er oplagt. Foreløbig er kun Aarhus-gadekvarteret udviklet, og der er mulighed for at indarbejde flere almene bebyggelser i de næste kvarterer i bydelen”.

750 nye almene boliger om året

I alt forventer Københavns Kommune 7.500 nye almene boliger frem mod 2025. En andel heraf bliver altså realiseret ved brug af de to nye lovændringer. Det vil sige 750 almene boliger om året. Københavns Kommune arbejder efter en målsætning om, at 20 pct. af alle boligerne i de to nye områder skal være almene, men der er endnu ikke truffet konkrete politiske beslutninger om dette endnu (herunder finansiering). I Lisbjerg er der pt. planer om 100 – 200 almene boliger. Hvor mange almene boliger det bliver i de kommende år i Aarhus afhænger igen af den endelige politiske prioritering.

Desværre har København, Frederiksberg og Aarhus kommune i de sidste femten år hvert år mistet 5.000 betalelige boliger, fordi både andelsboligerne og de privatejede udlejningsboliger er steget voldsomt i pris. Tilgangen af boliger i

storbyerne vil fortsat altovervejende være ejerboliger eller privat udlejningsboliger med meget høj markedsleje.

7.800 kr. for 85 kvm.

En nybygget almen bolig har en årsleje på omkring 1100 kr. pr. m². Det betyder, at en nybygget almen bolig på 85 m² koster næsten 7.800 kr. måned (uden forbrug). Selv om det ikke er billigt, er det trods alt mindre på kort sigt end prisen for en ejerbolig, andelsbolig eller privat udlejningsbolig. På længere sigt vinder ejerboligen. Den er - på grund af gunstige skattevilkårene - den billigste boligform for de velstillede. Men det er en helt anden snak.

Rækker ikke...

Ministerens forslag rækker derfor ikke til for alvor at dæmme op for en udvikling, hvor sammenhængskraften i storbykommunerne er alvorligt truet, fordi boligmassen bliver mere og mere domineret af boliger, som ikke kan bebos af folk med almindelige indkomster.

KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KURSER OG KONFERENCER 2015

Dato	Type	Målgruppe
14.03.15	Organisationskursus. Foreningsret, bestyrelsens pligter/rettigheder, økonomi og administration.	Tillidsvalgte fra LLO's afdelingsbestyrelser
25.04.15	Lejers rettigheder Intro-forløb. Lejeforholdet fra vugge til grav (minus lejefastsættelsen)	Sagsbehandlere, LLO-tillidsvalgte, nævnsmedlemmer, lægdommere og rep. fra større BR.
16.05.15	Nævnskonference. Prof. Hans Henrik Edlund om nye sager i Beboerklage- og Huslejenævn.	LLO-tillidsvalgte, sagsb., nævnsmedlemmer, lægdommere.
09.05.15	Organisationskursus Den politiske bestyrelse	LLO tillidsvalgte bestyrelsesmedlemmer
29.08.15	LLO Nævnskonference Ny lejelov, strategi og taktik	Sagsbehandlere, LLO-tillidsvalgte, nævnsmedlemmer, lægdommere.
03.10.15	Beboerrepræsentation Intro-forløb OMK-leje-beregning, BR rettigheder.	Beboerrepræsentanter, heraf 30 - 40% nye hver gang.
14.11.15	Lejeretskonference Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen gennemgår nye HH og LR domme.	Sagsbehandlere og advokater.

LLO Kolding udmeldt af LLO men...

Bestyrelsen i LLO Kolding afdeling har meddelt, at afdelingen pr. 1/1 2015 er udmeldt af Lejernes Landsorganisation. Lejernes Landsorganisation anerkender ikke beslutningens gyldighed eller bestyrelsens ret til på det foreliggende grundlag at udmelde LLO-medlemmer af organisationen. LLO's forretningsudvalg har derfor besluttet, at nye medlemmer i Kolding indtil videre tilbydes medlemskab i naboafdelingerne i Sønderborg og på Fyn.

Nuværende medlemmer vil blive informeret pr. brev og opfordres til at holde sig orienteret på LLO's hjemmeside www.lejerneslo.dk

Med venlig hilsen
Helene Toxværd, Landsformand

Åbningstider i LLO's landssekretariat

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

Påskeferie i landssekretariatet

Landssekretariatet holder lukket i dagene op til påske - fra mandag den 30. marts 2015, til onsdag den 01. april 2015, begge dage inkl.

VIDSTE DU...

mere end halvdelen (56%) af de almene husstande bestod kun af en enkelt person og kun omkring 1 ud af 10 husstande indeholdt 4 eller flere personer.

GENERALFORSAMLINGER

LLO Slagelse

Afholder generalforsamling
Mandag den 23 marts kl. 19
Norgesvej 12
4200 Slagelse
Hans Andersen
Formand

LLO Lolland-Falster

Afholder generalforsamling
Torsdag den 26 marts kl. 19
Strandgade 2
4800 Nykøbing F
Vagner Christensen
Formand

LLO Næstved

Afholder generalforsamling
Torsdag den 26. februar 2015 kl. 19
i LLO lokaler, Grønnegade 9, 4700
Næstved
Dagsorden efter vedtægterne.

Silkeborg Lejerforening

afholder generalforsamling
torsdag den 26. marts 2015, kl. 19.00
på Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5,
8600 Silkeborg.
Dagsorden ifølge vedtægterne.

Lejernes LO Sønderborg afd.

(Ansvarlig for Åbenrå kommune)
Der afholdes ordinær
generalforsamling
tirsdag d. 10. marts 2015 kl 19
på biblioteket, Sønderborg (rum 7)
Dagsorden jf. vedtægterne
p.b.v. Holger Soltau, formand

LLO Skanderborg

holder generalforsamling
torsdag d. 12. marts kl. 17
på restaurant Sølyst, Sølystvej 32,
8660 Skanderborg.
Gæstetaler: formanden for LLO
Danmark, Helene Toxværd.
Lørdag d. 28. februar er der endvidere
åbent medlemsmøde i 3F's lokaler,
Villavej 4, kl 10-15.

LLO Birkerød

Der indkaldes til generalforsamling i
LLO Birkerød, tirsdag den 17. marts kl.
19 i Nobis Mølle 9, 3460 Birkerød.
Dagsorden efter vedtægterne.
Bestyrelsen

X-ORD



Et halvt hundrede gæster gratulerede og hyldede Bente Kristensen.

LLO

Goodwill-ambassadør i 25 år

Bente Kristensen rundede 1. november 25 år for sin ansættelse som jurist i LLO Hovedstaden. Det blev fejret med en reception, hvor et halvt hundrede gæster gratulerede og hyldede jubilaren.

Direktør Claus Højte sagde i sin tale, at Bente gennem de 25 år har hjulpet i tusindvis og atter tusindvis af medlemmer og i omegnen af 500 beboerrepræsentationer med stort og småt. Han citerede en kollega for en iagttagelse: "Bente gør tit det, at hun lige går ind på sit kontor og ringer og får løst problemet for medlemmet. Folk går herfra med en følelse af, at de får løst deres problem, ikke at de nu har en sag i LLO. Det kan ikke blive meget bedre. Du har stiftet fokus på, at det vi i LLO vil, skal gøres ordentligt og ikke mindst være muligt. Ikke noget pjat. Ikke nogen symbolske og tomme beslutninger. Det skal være noget, der virker. Et af de steder, hvor du er allertydeligst, det er, når vores medlemmer bliver trådt for nær eller uretfærdigt behandlet. Så kan du forvandle dig til noget af en løve".

Kollegaen, Henrik Gøttrup, hyldede i sin tale Bente Kristensen som en fantastisk god kollega og sparringspartner, der i sig mangeårige virke har haft stor indflydelse på rigtig mange menneskers dagligdag.

Landsformand Helene Toxværd fremhævede den ro og sikkerhed, der altid omgiver Bente Kristensens arbejde. Hun takkede for den tryghed, det havde givet hende som nyvalgt hovedstadsformand at have Bente Kristensen i ryggen. Og så fremhævede hun Bente Kristensens gennemslagskraft på TV. Det har givet LLO uvurderlig goodwill, sagde Helene Toxværd.

RIIS-15	SÆSON-DESTINATION	TRÆGHED	SOL-DYRKER-CAMPING	TAL	AFSNIT	ANBI	BEHAGEDE	HJERNEMÅLER
DVALE								
ESKIMO						ORGANISATION HUSDYR		2
RETNING				KØRT SKILT	5			
GIK DANKORT- EJER								
			1	PIGE BIORD				
SKIKKE						UFRI- VILLIGT	LITER BRINT	
FRANK- RIG		TO ENS FOR- STAVELSE			DERFOR BIMS			
BLADE							GRAM NEDBØR	
FANGST- NET				3				
VOKAL		TO ENS STEDORD			TRE ENS SÆSON- BUTIK			
KORT			UDTALES ØJNE					
KORN				OPDAGE			KILO FAG	
BUSK				REDSKAB PARTI		6		
JOD		MØJE	LIGESA RENSSET					
OPVASKE- MIDDEL						AFLEVER	TON	
FUGL				TO ENS STEDORD			ET FODER	
TROLD- MÆND	4							
DRENG				FLUOR	IKKE ILT			
ADRÆT						7		

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2014:

Niels Christian Madsen, Brænderigården 15, 1. 7500 Holstebro

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 17/4 2015

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

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

ÅBNINGSTIDER

Åbningstid for personlige henvendelser:

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

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

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



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 feb.: ayote — Password marts-april: silke

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. februar til 30. april 2015

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

HUSK AT TJEKKE WWW.LLO.DK

HER FINDER DU BL.A. VORES tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc.

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

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

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

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser, at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

13 mio. kr. til medlemmerne i Hovedstaden

I LØBET AF 2014 HAR vi skaffet hele kr. 13.035.516,60 til vores medlemmer i de sager, vi har ført. Det er temmelig præcist 2,5 million kroner mere end i 2013! Tallet afspejler en positiv medlemstilgang, som er en glædelig nyhed i sig selv, men der er også tale om en fremgang pr. sag. Med et sted mellem ca. 1.500 til 2.000 sager, der afsluttes hvert år, er det altså senest blevet til gennemsnitligt over 7.000 kr. til hvert medlem med en sag. Et beløb som ligger langt over vores beskedne kontingent. Nogle har fået meget, nogle mindre og nogle har desværre ikke fået medhold, men vi har stadig en succesrate på godt 70 % i sager, så de fleste medlemmer får kontant udbytte, når vi fører sag.

Tallet er endda kun toppen af isbjergene. Vi rådgiver mindst 10 gange så mange medlemmer, og selvom vi ikke ved det præcist, da vi desværre sjældent får feedback fra medlemmer der selv fører sag, så må vi antage, at den samlede gevinst er mange gange større!

Vi har haft travlt og nydt året der gik, og ser frem til at kæmpe videre for vore medlemmer.

Få indflydelse – mød op onsdag 4. marts!

INDKALDELSE TIL MØDE blandt Lejernes LO i Hovedstadens enkeltmedlemmer (personlige medlemmer).

Onsdag den 4. marts 2013 kl. 19.00 i sekretariatet, Vester Voldgade 9, 1552 København V.

Tilmelding værdsættes helst senest onsdag 25. februar, gerne på info@llo.dk.

Dette møde er stedet, hvis du godt vil have indflydelse på principperne og rammerne for vores arbejde. Vi er en medlemsorganisation, så i sidste ende er det medlemmerne, der bestemmer.

På mødet vælger Lejernes LO Hovedstadens enkeltmedlemmer sine repræsentanter til repræsentantskabet, som er foreningens øverste myndighed. Dette sektionsmøde er den eneste mulighed, hvis man som enkeltmedlem ønsker at få formel indflydelse eller stille op til bestyrelsen for LLO Hovedstaden, ligesom det er repræsentantskabet, der vælger bestyrelsen. Det er også repræsentantskabet som fastsætter kontingenter, og det forventes, at der kan ske en del ændringer i priserne i år.

Der er en god chance for at blive valgt til repræsentantskabet på mødet, hvis du ønsker det, men du kan også deltage i mødet for at give dit besyv med uden at stille op til noget og fx få en boligpolitisk diskussion eller diskutere kontingent, service eller andre emner.

Tilmeld dig og kom og vær med, hvis du ønsker at sætte dit præg på Lejernes LO i Hovedstaden.

Der serveres kaffe og kage.

Medlem nummer 90.000

SIDEN 1984 HAR LLO i Hovedstaden talt medlemsnumre løbende for alle henvendelser - uanset om der blev betalt for medlemskab eller ej. Lige efter nytår nåede LLOH på denne måde medlemsnummer 90.000. Denne milepæl er de stolte af i Vester Voldgade, selvom hovedstadsafdelingen selvfølgelig ikke har 90.000 aktuelle enkeltmedlemmer. Helt præcist har den godt 6.250, som man også er stolte af! (Hertil kommer naturligvis foreningsmedlemmerne).

Medlem nummer 90.000 hedder *Paulina Heise*. Hun har været medlem i LLO i over 30 år, så da hendes forening desværre meldte sig ud for nylig, ville Paulina straks være enkeltmedlem igen. Hun vil meget gerne støtte LLO og sætter stor pris på dens arbejde. For som hun siger "LLO er de eneste, der tager sig helhjertet af mennesker med behov for hjælp".

Paulina er i øvrigt en prisbelønnet forfatter, der har skrevet mange bøger, bl.a. om at være indvandrer i Danmark. Hun har også lavet to dokumentarfilm.

Påsken og Store Bededag

Vi har lukket hele påskeugen, dvs. fra og med mandag 30. marts til og med 2. Påskedag mandag 6. april.

Store Bededag, fredag 1. maj, er foreningstelefonen lukket.

VIDSTE DU...

den 1. januar 2013 boede der 5.602.628 personer i Danmark, heraf boede 952.096 personer i 538.748 husstande i en almen bolig kollektivt ejet af lejerne, svarende til en sjettedel af befolkningen.

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

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

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for at alle aftaler foreligger på skrift. Desuden sørger konsulenten for omfattende dokumentation, ligesom ved de øvrige flyttesyn.

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

Du kan altid ringe eller skrive til os og få en uforpligtende samtale om vores tilbud. Ring på 33 11 30 75 eller skriv til info@llo.dk.



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg



Antallet af sager ved Huslejenævnet i Aalborg steg med hele 58 pct. fra 2009 til 1/12 2014. De fleste lejere vinder deres sager. I Frederikshavn er det f.eks. to ud af tre.

Lejerne betaler hvert år millioner af kroner for ulovlige ekstraydelser, mener Lejernes LO. Det drejer sig om en "skov" af ydelser. Bl.a. trappevask, renovation og vicevært.

DET BEGYNDTE MED EN mindre blæst omkring et ulovligt gebyr på 90 kr. md. for trappevask for fire lejere i Aalborg. Nu er det endt med en storm mod ulovlige tillægsydelser og mange lejere søger hjælp på Lejernes LOs kontor i Aalborg.

Driftsleder *Jørgen D. Jensen*, Lejernes LO, mener, at lejere i dagens Danmark betaler millioner af kroner i ulovlige ekstragebyrer i form af "en skov" af tillæg for ydelser som trappevask, renovation og vicevært for blot at nævne nogle eksempler. Det er, mener han, et udbredt fænomen og et "massivt problem".

Højesteretsdommen

I Aalborg rullede den aktuelle sag for alvor med en TV-omtale af et ulovligt ekstragebyr for trappevask. Fire lejere hos Boligselskabet Lykkebo A/S, stod frem på TV og fortalte om deres månedlige betaling for trappevask oveni huslejen. Alene Lyk-

kebo med sine 900 lejligheder vil på denne måde kunne opkræve over 1 mio. kr. hvert år bare for trappevask. Penge, der iflg. en afgørelse ved huslejenævnet i mange tilfælde opkræves ulovligt, fordi beløbet skal være indeholdt i huslejen. Nævnet baserer sin afgørelse på en dom om tillægsydelser ved Højesteret fra 2009. Den fastslår, at udlejningsselskaber udover lejen kun må opkræve tillægsydelser, der er defineret i lejeleven. Det gælder normalt varme, vand og el. For vandet dog kun, hvis der er opsat målere. Med andre ord: trappevask falder udenfor det lovlige.

Også andre...

Men det er ikke kun Lykkebo, der opkræver penge for trappevask i det nordjyske. Også Prodomus, der repræsenterer 500 udlejere i Aalborg og administrerer 4.000 lejermål, opkræver tillæg fra lejerne, som de ikke må. Men kun for en del af lejerne. Det af-

hænger af, hvordan deres lejekontrakt ser ud. Fire Prodomus-lejere stod også frem, og én af dem betalte 130 kr. ekstra for trappevask pr. måned.

Fem aftener på TV

TV2Nord kørte sagen om lejernes rettigheder i den bedste sendetid fem aftener i træk i november. Stationen stemte bl.a. dørklokker hos Lykkebo-lejere, der ikke veg tilbage for at bruge udtryk som "bondefangeri" om Lykkebo. LLO Aalborg optrådte i flere indslag og anbefalede lejerne at gå til deres udlejer, hvis de følte sig snydt.

Mange lejere har på denne måde fået penge retur – alene på deres egen henvendelse til deres ejere.

Rådgivning over Facebook

Samtidig rasede en sand storm på Facebook. For første gang rådgav kontoret i Aalborg lejere over Facebook i en kampag-



Jørgen D. Jensen: "Hver femte lejer betaler for meget i husleje i form af ulovlige tillægsydelse".

neperiode. Det gav en meget livlig debat.

Hver femte betaler for meget

Jurist hos Lejernes LO, *Jeanette H. Nielsen*, var midt i orkanens øje, mens gebyrstormen rasede. "Går den, så går den", er hendes mening om den handle måde, Lykkebo udviste. "Det er meget få lejere, der har styr på præcist, hvad der er omfattet af lejeloven og hvilke ydelser, det er lovligt at opkræve ekstra for", siger hun.

Jørgen D. Jensen mener, at mange udlejere helt bevidst opkræver ekstra for trappevask for at få huslejen til at se lavere ud. Generelt skønner han, at 20 pct. - eller hver femte lejer - betaler for meget i husleje i form af ulovlige tillægsydelser.

"Men der er millioner af kroner at hente hvert år for boligudlejerne, selvom det er ulovligt i forhold til lejeloven og dommen fra Højesteret", siger han.

Lykkebo opgav

Lykkebos ejer var ikke til at få i tale for medierne. Senere smed Lykkebo håndklædet i ringen og meddelte, at det valgte at nedlægge deres egen ejendomsadministration og overlade arbejdet til selskabet Prodomus. Ejeren beklagede det skete og ville nu følge Huslejenævnets afgørelse, selvom han var uenig. Alle lejekontrakter ville blive rettet. Skiftet til Prodomus hilser man velkomment hos Lejernes LO, selvom der også kan være uoverensstemmelser og sager med Prodomus.

Stor medlemsstigning i LLO

Medieomtalen medførte mange henvendelser til Lejernes LOs kontor i Aalborg. Det

væltede simpelthen ind med henvendelser.

En enkelt lejer, *Matias Lorentzen*, fik 8.000 kr. tilbagebetalt fra Lykkebo, efter at han var gået til Lejernes LO. Men det skete ikke uden kamp. Først var han blevet kaldt "umoralsk" af Lykkebos ejer, *Freddy Clausen*. Så måtte han og Lejernes LO gennem huslejenævnet, før pengene faldt. Matias havde betalt 200 kr. ekstra i måneden for trappevask. En anden lejer, *Trine Steffensen*, fik tilsagn om, at hun kunne få 5.000 kr. tilbagebetalt fra Prodomus.

De fleste vinder

Endnu engang blev det med tørre tal slået fast, at de fleste lejere vinder deres sager, når de klager til kommunens huslejenævn. I Frederikshavns Kommune anslår formanden for nævnet, at det gælder for to ud af tre. I Aalborg Kommune viser statistikken, at Huslejenævnet bliver mere og mere brugt. I 2009 behandlede nævnet således 209 sager.

I 2014 var tallet 331 frem til december. Det er en stigning på 58 pct.

300 flere medlemmer i 2014

Lejernes LO i Aalborg sluttede 2014 af med et medlemstal på knapt 1.700 medlemmer. Det er en fremgang på hele 300 i forhold til 2013.

Jørgen D. Jensen siger, at sagen "i den grad har styrket Lejernes LO's autoritet i Nordjylland. Derudover er det første gang, vi bevidst bruger Facebook i forhold til andre end vore egne medlemmer. Man kan lære mange ting af denne sag. Men også at "apparatet" skal være klart, når medieomtalen starter".



Lejerne betaler hvert år millioner af kroner for ulovlige ekstraydelser, mener Lejernes LO. Det drejer sig om en "skov" af ydelser. Bl.a. trappevask, renovation og vicevært. (arkivfoto)

God chance for at få penge retur

Hvis udlejere ud over lejen kræver penge til renovation, trappevask eller vandbidrag i tilfælde, hvor der ikke er egen vandmåler eller lign., er der en god chance for at få pengene retur. Man kan dog aldrig gå længere end tre år tilbage i tiden.

Ejer vil ikke kunne bruge det som grundlag for at hæve lejen. Eneste undtagelse er, hvis han i større ejendomme kan fremlægge et samlet budget for ejendommen – og varsle en såkaldt omkostningsbestemt leje.

Hvis udlejer prøver at få beløbene lagt ind i huslejen, så kontakt Lejernes LO.

Kontoret i Aalborg ser eksempler på, at udlejere i byen godt nok accepterer at tilbagebetale tillægsydelser, men så efterfølgende forsøger at snyde lejere til at acceptere ugyldige krav om lejestigning.

2 mio. kr. tilbage til medlemmerne

Godt 2 mio. kr. skaffede LLO i det jysk/fynske servicesamarbejde ind til medlemmer af Lejernes LO i 2014. Helt præcist 2.096.203,48 kr. Pengene vedrører i alt 219 sager og de fleste handler om afregning med lejere i forbindelse med fraflytning. Det største beløb til en enkelt lejer var 152.272,51 kr. Det tilsvarende tal i 2013 var 1.121.000 kr. i 138 sager. I 2012 var det 728.000 kr. fordelt på 96 sager. I 2011 var beløbet kun 222.000 kr. fordelt på 27 sager. Dengang blev opgørelsesmetoden dog ikke anvendt på kontoret i Aarhus. Hovedparten af pengene vedrører sager i Nordjylland, Aarhus, Djursland og Esbjerg. Den såkaldte "sagskonto" omfatter ikke Silkeborg, Horsens, Kolding og Sønderborg, ligesom de fleste midler, der kom ind på Fyn håndteredes via Horsens.

Samarbejdet i Jylland og på Fyn omfatter på en eller anden vis alle LLO-afdelinger i Jylland/Fyn undtaget Silkeborg.

Rør ikke den røde telefon

Landets yngste LLO-formand fik allerede som barn respekt for faderens fritidsarbejde i Silkeborg Lejerforening.

AF KJELD HAMMER

BENTE LOMBORGS MØDE med lejerbevægelsen som barn var noget anderledes end de flestes. Hjemme i lejligheden i Silkeborg stod en knaldrød telefon. Den måtte hun ikke røre, for det var lejerforeningens. Visse aftener blev hun i barneårene "slæbt" med faderen til bestyrelsesmøder. Da hun som ung vendte hjem til Silkeborg efter en afstikker til Nordjylland og fik egen bolig i hjembyen, dukkede lejerforeningen op igen. Hun blev nærmest tvangsindmeldt i LLO.

Yngste lokalformand i landet

Efter barne- og ungdomsårene, hvor Bente Lomborg ikke kunne komme uden om lejerbevægelsen, er det nu omvendt. I dag er det LLO, der ikke kan komme uden om Bente Lomborg. Hun er nu 35 år og har allerede været formand for Lejernes LO i Silkeborg i tre år. Med fuld musik og af egen fri vilje – naturligvis. Dermed er hun den yngste lokalformand i Danmark. Og den femte formand i Silkeborg, hvor faderen, *Bjarne Lomborg*, var medstifter for 40 år siden og blev den anden formand i rækken.

Hendes uddannelsesmæssige baggrund som advokatsekretær og jobbet som kontorfuldmægtig i Erhvervsstyrelsen er en solid baggrund for det frivillige arbejde i lejerforeningen. "Det sidste går der megen tid med", men som hun siger med et smil: "Natten er jo min egen".

To sagsbehandlere og juristhjælp

Medlemstallet har gennem årene svinget lidt op og ned. I dag har Silkeborg Lejerforening ca. 200 medlemmer. Bente Lomborg og forgængereren i formandsstolen, *Mogens Lyngsdal*, er faste sagsbehandlere. De assisteres af



Bente Lomborg er landets yngste LLO-formand.

1-2 jurastuderende på kælderkontoret over for politistationen, som har været foreningens faste adresse de sidste 30 år. Her fylder sager om fraflytning, varme og lejens størrelse godt op i sagsbunkerne. Og det hele kører gnidningsløst. Landsformand *Helene Toxværd* har rost LLO Silkeborg for at være en afdeling, hun aldrig får klager over.

I bestyrelsen sidder desuden *Ole Andersen*, der er kasserer, *Stig Streyder* og *Berit Stjernberg*.

Arbejdet i lejerbevægelsen er gået familien Lomborg "i blodet". Bjarne Lomborg er stadig medlem af beboerklagenævnet og lægdommer i boligretten. Bentes bror, *Morten Lomborg*, er suppleant til LLO-bestyrelsen og afdelingens IT-konsulent.

VI LEJERE

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

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 10. april 2015.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print