

VILEJERE | 03

AUGUST 2013

www.lejerneslo.dk



UDLÆNDINGE SNYDES SÅ VANDET DRIVER

Foreigners in Denmark
pay way too much

Flere og flere ulovlige
gebyrer

19 kommuner vil ikke det
bedste for lejerne. Se hvem

8 års forhandlinger
brudt sammen på ny



Sammenbrud betyder tabt indflydelse

FORHANDLINGERNE OM en ny lejelov er igen gået i stå. Det betyder, at praktikerne (altså udlejer- og lejerorganisationerne) er ude af forhandlingsforløbet og nu bare kan vente på ministerens udspil til en lovændring. Forhandlingssammenbruddet efter B - til tider yderst vanskelige - år er et stort tab - ikke mindst for lejerner og os i lejerbevægelsen. Det er et tab og tillige meget skuffende i en situation, der ellers var på rette kurs. For de to første faser om de såkaldte materielle ændringer - paragrafændringer i lejeloven - er forhandlet på plads. Det var de allerede ved årsskiftet 2012/2013. Herefter ventede vi bare på, at ministeriet skulle fremlægge sine forslag til fase 3, hvilket så langt om længe skete i maj.

Ministeriets udspil var på mange måder interessant og indeholdt mange punkter, der nok var en forhandling værd. Men ét af forhandlingspunkterne - et punkt om en fremtidig nettoprisregulering af lejen - adskilte sig markant, da dette falder udenfor forhandlingskommissoriet og som sådan vil betyde et helt nyt regime for fremtidige lejevarslinger. Dette er selvfølgelig ikke acceptabelt, og vi meddelte derfor ministeriet, at sådanne drøftelser bør pilles ud af ministeriets liste med punkter til forenklingsforhandlingerne og i stedet

forhandles separat - eventuelt sammen med andre forslag i relation til en fremtidig lejefastsættelse og -regulering. Dette synspunkt delte de øvrige lejerorganisationer, men til forskel fra os meddelte de ministeriet, at de ikke ønskede at møde op til forhandlinger, før ministeriet havde fremsendt en ny forhandlingsliste - uden nettoprisreguleringen. Derefter var der skrivelser og kontakter frem og tilbage men afslutningen blev, at ministeriet meddelte, at man tog tilbagemeldingen som et udtryk for, at de pågældende organisationer ikke havde en reel vilje til at gennemføre det aftalte forhandlingsforløb, og at forudsætningerne for en fortsættelse af forløbet derfor var bortfaldet!

Hvis nogle på baggrund af ovenstående tænker, at dette forløb må have en sammenhæng med sommervarmen, forstå jeg det godt. Men forhandlingsforløbet skete længe før sommervarmen for alvor satte ind. I LLO holdt vi hovedet koldt.

Men nu venter vi igen og denne gang på et egentligt lovforslag, som organisationerne qua forhandlingssammenbruddet som udgangspunkt ikke har nogen indflydelse på. Det er, uanset hvordan man vender og drejer det, et tab.

LLO-KOMMENTAR

En forklædt udlejer-debattør

EJNDOMSFØRENINGEN DANMARK, der er interesseorganisation for landets mange udlejere, gør normalt en dyd ud af at være upolitiske og objektive, samtidig med at man regelmæssigt beskylder LLO for at være "beton" i både holdning og politisk attitude.

Men det upolitiske og objektive krakelerede på Ejendomsforeningens landsmøde i foråret, hvor de pæne mennesker tilsyneladende havde købt og betalt en sognepræst, klummeskriver og debattør til at give LLO med krabasken. I hvert fald optrådte sognepræsten og "Groft sagt"-skribent i Berlingske, *Edith Thingstrup*, med følgende svada: "Tænk hvis Adam og Eva havde klaget til Lejernes LO, da de blev sat på porten. Så havde Gud fået en bøde, Adam og Eva var blevet i Paradis for evigt, og hvor havde menneskeheden så været?". Det var iflg. Ejendomsforeningens referat i "Huset" til "stor morskab i salen". Hun fortsatte: "Hvis jeg var jer, ville jeg finde en type a la Dove Robert. En rig person, måske en toppolitiker, der bor i en billig lejlighed, og så udstille det uretfærdige i det. Jeg melder mig frivilligt til at være den person".

I al stilfærdighed undrer vi os over udlejernes niveau. Hvis formålet er, at man vil banke løs på LLO, så kunne man da gøre det selv i stedet for at betale sig fra det hos en forklædt sognepræst og tidligere venstrepolitiker, som for 10 år siden var medunderskriver på de dengang omstridte 10 liberale teser. Hvorfor ikke bare sige det som det er, hvorfor ikke fægte med åben pande? Og hvorfor kan samme Ejerforening Danmark ikke holde lidt elementær selvjustits i egne rækker, så vi ikke skal opleve, at De Københavnske Ejendomselskaber er ude i direkte ulovligheder med store administrations-opkrævninger til lejere, der siger nej tak til en lejlighed.

Og hvorfor er det pressen, der skal afløre ulovlighederne?

Svaret kan måske hentes i, at samme landsmøde besluttede at fjerne aldersbegrænsningen på 75 år til hovedbestyrelsen. Man forstår, der er et stærkt behov herfor...

Kjh

Læs også artiklen på bagsiden

VI ER ALLE GLADE...

"Men det var ikke gået uden LLO", siger lejere på Frederiksberg. Deres udlejer har nu helt opgivet et stort projekt om tvangsmodernisering.

25 LEJERE PÅ FREDERIKSBERG gik på barrikaderne, da deres ejendom skulle tvangsmoderniseres mod deres ønske og huslejen fordobles. Vel at mærke helt lovligt. De mente, at Nordea og andre banker, som havde overbelånt ejendommen, forsøgte at begrænse deres tab ved at lade ejeren totalmodernisere huset og hente en milliongevinst hjem. Kommunen godkendte moderniseringen som byfornyelsesprojekt og åbnede dermed kassen for kommunal og statslig støtte. Og lejerne? De måtte sejle deres egen sø, hvis de efter en fordobling af huslejen ikke havde råd til at flytte tilbage.

Ejeren opgav

Nu har sagen fået en helt anderledes afslutning. Ejeren har helt opgivet sit byfornyelsesprojekt. Det er sket efter at Huslejenævnet ved en flertalsafgørelse kun ville godkende huslejestigninger, der er 33 pct. mindre end det ansøgte. Efter denne afgørelse opgav ejeren sit store byfornyelsesprojekt. Han vendte på en tallerken og indledte et frugtbart samarbejde med husets lejere om nye vinduer, istandsættelse af gårdfacaden, reparation af tag og skotrender og maling af entredøre samt for- og bagtrappe.

Forhøjelse på 650 kr. pr. måned

Det hele er endt med, at stort set alle får en husleje-forhøjelse på 650 kr. om måneden. Det har LLOH rådet dem til at acceptere.

"Det ser dyrt ud, men LLO siger, det er OK og så må det være sådan. Det ser også ganske fornuftigt ud", siger lejernes pennefører, Jørgen Rasmussen. Han og formanden for beboerrepræsentationen, Lone Bur-

Jørgen Rasmussen er en glad mand i dag, men utilfreds med kommunen og Frederiksberg Bladet.



Lone Burman i gården til ejendommen på Frederiksberg, der nu får nye vinduer og gårdfacaden renoveret.



man, kan nu bruge deres kræfter i en positiv dialog på det ugentlige byggemøde med ejerne og det firma, der forestår renoveringen.

"Er du nu en glad mand?"

"Jeg er vidunderlig glad for ikke at skulle flytte to gange. Tænk at vinde over sådan nogle bavianer. Men det var heller ikke gået uden LLO. Det giver pondus, når man har LLO bag sig. Og ja, vi er alle sammen meget glade. Nu får vi de nye vinduer, som vi hele tiden gerne har villet have - selvom vi selv betaler. Resten betaler udlejer. Så vi kan kun være glade. Vi bor midt på Frederiksberg til 4.000 kr. pr. måned for 80-90 kvm. Det kan ikke siges at være dyrt. I mit tilfælde har jeg godt nok selv ofret penge på bad og køkken til 300.000 kr. men alligevel..."

Lejernes værn

Hvad siger hele forløbet dig om systemet?

"Jeg er meget utilfreds med kommunalbestyrelsen på Frederiksberg. De har ikke gjort noget som helst for os borgere. Tværtimod har man givet tilladelse til det første projekt uden at have spurgt os om noget som helst. Det er helt forkert. Og i Frederiksberg Bladet blev jeg bortcensureret, da jeg kom for tæt på borgmesteren.

Men huslejenævnet rettede op på det. Det har virket perfekt. Det lykkedes for os med nævnets afgørelse at få bekræftet, at det er lejernes værn. LLO siger, at det er første gang et huslejenævn behandler en byfornyelsessag og tager ud og ser på de enkelte lejligheder, før det tager stilling til en fremtidig leje-forhøjelse."

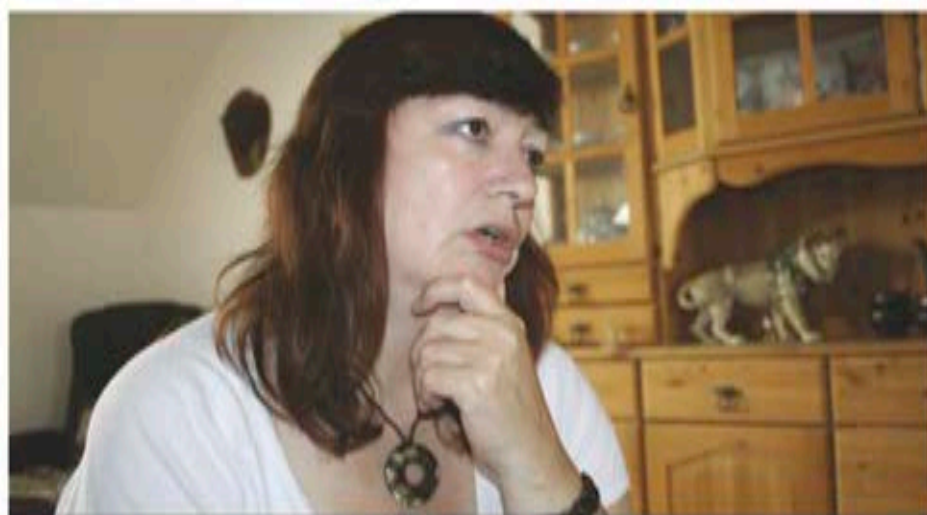
SYV ROTTER, SKIMMELSVAMP OG DOBBELT HUSLEJE

Susanne Haick i Horsens var først igennem mareridt på mareridt. Så fandt hun selv en anden lejlighed. En ny lejer flyttede ind i den gamle. Nu kan det hele begynde forfra. Kommunen følger nemlig ikke op på sine egne sager.

SUSANNE I HORSENS HAR været en lejers værste mareridt igennem. Først med fejl og mangler, der ikke blev udbedret, så med en alt for høj husleje, så med rotter i køkkenet, som kommunen først kaldte "udenlandske kæmpemus". Derefter fulgte et besøg af en kvik sagsbehandler fra LLO. Hun kunne straks lugte skimmelsvamp. Men udlejerens udsendte "ekspert" slog elegant ud med hånden og konstaterede "ingen svamp". Næste rigtige ekspert, Alectia, kom fra kommunen og konstaterede skimmelsvamp i "stort omfang". Så reagerede Susannes børn, svigerbørn og børnebørn ved ikke at ville komme på besøg. Kommunen kunne ikke skaffe genhusning og hun måtte selv skaffe sig en anden lejlighed. Men nu fik hun et nyt problem: Penge til indskud, depositum, m.v. Kommunen tilbød 3.000 kr., hvor hun skulle bruge det femdobbelte. Da kommunen hørte, hun havde henvendt sig til LLO, vendte den på en tallerken og gav hende 26.000 kr. til rens af indbo og nyanskaffelser.

Ny lejer anede intet

Nu sidder *Susanne Roth Haick* i sin nye lejlighed på Åboulevard og fortæller over en kop Nescafé hele historien til *Conny Wenger*, der for tre en halv uge siden glad og fro flyttede i hendes gamle lejlighed i Skolegade 16, stuen. Conny anede intet om, at lejligheden har massive skimmelproblemer og blev erklæret "uegnet til beboelse". Og hendes situation er forværret af, at hun lider af migræne. Når efteråret og vinteren sætter



Susanne Roth Haick: "Jeg kunne have boet der endnu, hvis jeg ikke selv havde fundet en anden lejlighed".

ind med fugt og kulde i lige den lejlighed, kan hun frygte helbredsproblemer.

Og kommunen? Den må så lappe på Conny's helbredssituation, hendes kommende behov for en anden lejlighed, afrensning af møbler og hendes brug for penge til indskud m.m.. Og den tredje lejer starter måske forfra i rumlen.

Skimmel-rapporten fra det firma, kommunen selv satte på opgaven (Alectia) pegede på loftet i badeværelset som det værst medtagne sted. Her skulle loftet nedtages. Det skete bare aldrig. Derimod har udlejer, Dalsgaard Pedersen Ejendomme,

benyttet Susannes fraflytning til at sætte huslejen 1.800 kr. op pr. måned for Conny, selvom firmaet netop af Huslejenævnet var blevet pålagt at sætte lejen ned til det halve af, hvad den først forlangte af Susanne.

Ingen opfølgning

"For", som LLO-formand *James Arbol* i Horsens siger, "kommunen følger ikke op på sine egne sager. Når der f.eks. er konstateret skimmelsvamp, kan en udlejer bare male over, måske udbedrer han nødtørftigt, men kommunen kontrollerer ikke om en bolig, den selv har konstateret er "uegnet



Conny (t.v.) er helt uvidende flyttet ind i Susannes gamle lejlighed – oven i købet til en højere husleje. Her får hun de faktiske forhold forklaret.

til beboelse" nu også bliver "egnet til menneskebolig", før den gendulejes og at påkravene til udlejerer nu også bliver lavet. I Skolegade skete der intet i 6 måneder. Så blev Susanne gal og skældte ud i telefonen. Minsandten om ikke kvinden i telefonen svarede, at hun skulle have henvendt sig noget for!

"Jeg kunne have boet der endnu, hvis ikke jeg selv havde fundet en anden lejlighed. Kommunen havde intet at tilbyde mig", siger Susanne.

Og alt dette er på ingen måde et særligt Horsens-fænomen, mener LLO-formanden. "Sådan er det i de fleste kommuner landet over", siger Arbøl. Han har nu henvendt sig til Folketingets medlemmer og ministeren for boligområdet med et forslag om, at kommunerne får pligt til at følge op med kontrol på egne sager, når de har udstedt forbud mod beboelse. James Arbøl foreslår også, at der etableres et centralt register over boliger, hvor der er udstedt forbud mod beboelse eller givet påbud om udbedring til udlejerer. (Se næste side).

Smil og sarkasme

I sin nye lejlighed har Susanne fået ro på sit liv igen. Hun nåede aldrig at blive syg i den gamle lejlighed, selvom hun lider af astmatisk bronkitis. Hun har også plads til et smil, når hun beretter om rotterne under vasken, som kommunens



Susanne i sin gamle lejlighed efter fraflytningen. I dag siger hun, at udbedringen er en "lappeløsning". (Foto: James Arbøl).

rottefænger først kaldte "udenlandske kæmpemus". Da én af "musene" gik i en fælde og viste sig at være en rotte på 30 cm., måtte rottefængereren indrømme, at der er forskel på rotter og mus. Og senere kunne han hente en rotte, som Susanne målte til 40 cm.

"Når den tørre sommer er overstået, kan det være, de "udenlandske kæmpemus" kommer tilbage. For det har kommunen formentlig heller ikke fulgt op på", tilføjer James Arbøl sarkastisk.

"Lappeløsninger"

Susanne får igen besøg af sine børn og børnebørn, men hun synes, det er grotesk, at beboerne på 1. sal i Skolegade, hvor der er børn, og lejerne i den anden stuelejlighed, ikke har hørt fra kommunen vedr. skimmelsvamp. I hvert fald har hun ikke hørt, at kommunen har været i ejendommen siden. Hun har besøgt Conny i sin gamle lejlighed og kalder det, udlejerer har "udbedret", for "minimalt" og "lappeløsninger".

Hvad siger du til det, Conny?

"Hvis der kommer rotter til vinter, så har jeg sagt til kæresten, at jeg flytter ind hos ham. Jeg har migræne og hvis der er for meget skimmelsvamp, så får jeg anfald. Det har jeg ikke oplevet endnu, men det skyldes måske den gode sommer".

26.000 kr. fra kommunen

Ved afslutningen af sit månedlange mareridt mødte Susanne Roth Haick en helt anden side af Horsens Kommune, end hun var vant til. Da hun havde skaffet sig selv en anden lejlighed og havde lånt 15.000 kr. af en veninde til indskuddet, så fik hun 26.000 kr. udbetalt som et engangsbeløb til rens af møbler, indkøb af nyt sengetøj etc.

Det er hun glad og taknemmelig for. Men først og fremmest er hun taknemmelig overfor LLO i Horsens", siger hun.

Forsættes næste side

LLO-Horsens til Folketinget: Behov for kontrol og opstramning

FORMANDEN FOR LLO i Horsens er stærkt utilfreds med, at kommunerne ikke følger op med efterkontrol, når de selv har udstedt forbud mod beboelse i et lejemål. "Ingen ved, om udlejeren efterlever de krav, han stilles overfor til genopretning af f.eks. en skimmelramt bolig. Måske maler han bare over. Så fortsætter det hele med en ny lejer, syge børn, forældre med fravær fra arbejdspladsen og store udgifter for de samme kommuner og staten", siger han.

Gennemskuelighed på nettet

James Arbøl har nu henvendt sig til Folketingets medlemmer og ministeren for boligområdet med et forslag om, at kommunerne får pligt til at følge op med kontrol, når de har udstedt forbud mod beboelse. James Arbøl foreslår også, at der etableres et centralt register over boliger, hvor der er udstedt forbud mod beboelse eller givet påbud om udbedring til udlejeren.

"Det vil give ekstra sikkerhed, fordi kommende lejere så på nettet kan skaffe sig viden om deres kommende bolig. De udlejere, der spiller fandango med deres lejeres helbred, kommunens påbud og de kommunale kasser, skal have modstand.



James Arbøl: "Problemerne fortsætter med nye lejere, syge børn, forældre med fravær fra arbejdspladsen og store udgifter for de kommunale og statslige kasser".

Hvorfor skal de bare kunne vælte udgifter over på det offentlige system? Ordentlige udlejere kan heller ikke være tjent med, at

de brådne kar kan skalte og valte efter for-godtbefindende".

Forskellig håndtering

Også den helt forskellige håndtering af sager i kommunerne falder James Arbøl for brystet.

"Nogle steder dækker man alle udgifter, og det drejer sig om både om indskud/depositum til et nyt lejemål, samt rengøring af møbler m.v. Andre kommuner dækker højest rengøring, og lejerne må så ud og låne til et nyt sted at bo", skriver han til Folketinget.

Han tror ikke på, at der bliver færre sager med skimmelsvamp - tværtimod stiger antallet af sager. Svampen trives i nybyggeri og i gamle ejendomme. Og klimaforandringerne gør ikke sagen bedre. Så det er bare med at få begyndt.

"Vi har i dag en verden som ikke tager det alvorligt, når man bliver syge af at være i sit hjem. Det skulle ellers være blevet bedre, mener Folketingets selv, efter man gav kommunerne et bedre redskab, men ak, sådan er det ikke i virkelighedens Danmark", skriver LLO-formanden til Folketingets 179 medlemmer.

Kolding: Passiv kommune

HENRIK MINK I KOLDING er stærkt handicappet og har brug for 24 timers hjælp i døgnet. På billedet smiler han om kap med sin sygehjælper, Nadia Bogh, men ellers har han ikke så meget at smile af. Han klagede i maj 2012 over dårligt indeklima. I februar erklærede Kolding Kommunes eget konsulentfirma i en uafhængig rapport hans lejlighed for "uanvendelig til beboelse" på grund af dårligt indeklima og skimmelsvamp.

"Siden har kommunen intet gjort", siger formanden for LLO i Kolding, Peer Marfelt.

Den 21. maj tog TV Syd sagen op. I indslaget forsikrede kommunen, at den om en uge (28. maj) ville beslutte, om bygherren og udlejeren havde gjort nok for at udbedre skimmelsvampen i den kun fire år gamle ejendom på Farøvej.

"Nu er der gået 10 uger og intet er sket. Kommunen har ikke engang kontaktet embedslægen, som den har lovet os", siger Peer Marfelt, der har sin viden herom, fordi han har haft aktindsigt i sagen.

Hvorfor der ikke sker noget, har han ikke nogen forklaring på, men har sine anelser.

To af Henrik Minks hjælpere har måttet sygemelde sig, forklarede han selv på TV.

Peer Marfelt har ved selvsyn konstateret fugt både nedefra og ovenfra i ejendommen. Han mener den er konstrueret forkert med dårligt udført håndværk af billig arbejdskraft østfra i Europa. Marfelt har været inde i fem lejligheder i ejendommen og konstaterede lugtgener samme sted i alle lejligheder. For nogle uger siden kom han tilbage. Den klamme fugt og lugt var ikke den samme, og i hvert fald én lejlighed er



Henrik Mink har hjælp 24 timer i døgnet. To af hans hjælpere har måttet sygemelde sig. Han bor stadig i lejligheden, selvom den er erklæret "uanvendelig til beboelse". (Foto: Peer Marfelt)

blevet malet og gjort i stand", siger han og frygter, at fugten kommer igen til efteråret, fordi man ikke har fjernet kilden. "Her hjælper en gang "hattelak" selvfølgelig ikke", siger han.

KJH



Højesteret godkender dækningsafgift

Dækningsafgiften kan for fremtiden medtages i huslejen

DER HAR VÆRET usikkerhed om forståelse af reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven i forhold til opkrævning af dækningsafgift.

Dækningsafgiften er en afgift, som kommunerne kan opkræve i ejendomme, som har en del erhvervslokaler, og afgiftens størrelse fastsættes af kommunerne.

Spørgsmålet har været, hvorvidt afgiften kan eller skal medtages i de udgifter, som udlejer kan medtage ved beregningen af den omkostningsbestemte husleje samt reglerne om skatte- og afgiftsforhøjelser.

Usikkerhed om lejelovens paragraf 50

Det har længe været slået fast, at dækningsafgiften kan medtages i den omkostningsbestemte leje som en del af de nødvendige driftsudgifter, som der er på en ejendom, og som kan danne grundlag for en legeberegning.

Baggrunden herfor er, at der i boligreguleringsloven er en hjemmel til, at udlejers udgifter til skatte- og afgifter kan medtages i beregningen i det omfang, at udgiften er rimelig og sædvanlig.

Praksis har slået fast, at der ikke udarbejdes et såkaldt "splitbudget" mellem bolig og erhverv, men at de samlede udgifter deles mellem bolig og erhverv i forhold til den såkaldte boligprocent.

Usikkerheden skyldes, at reglerne i lejeloven om skatte- og afgifter i lejelovens §50 har en formulering som følger:

Forøgelse af de ejendomsskatter der påhviler ejendommen kan udlejer forlange udgiften udlignet en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som udgiften vedrører.

Højesteret enig med landsretten

Dækningsafgiften vedrører alene erhvervslokalerne, og derfor har mange efter min opfattelse med rette ment, at dækningsafgiften ikke kunne opkræves med hjemmel i lejelovens §50.

Byretten har tidligere støttet dette og nægtet udlejer at medtage dækningsafgift overfor boliglejemålene, men landsretten har to gange godkendt dette. Der blev givet tilladelse til at Højesteret skulle vurdere spørgsmålet, og Højesteret har i dom af 15. maj 2013 nu endelig slået fast, at dækningsafgift kan medtages som en del af den samlede beregning af skatte- og afgifter, og dermed at beboelseslejemålene skal betale en del heraf.

Højesteret har henvist til Østre Landsrets begrundelse, der begrundet resultatet med en henvisning til lejelovens §50, stk. 1.

Endelig afgørelse

Østre Landsret har dog ikke direkte forholdt sig til en sproglig forståelse af lejelovens §50 stk. 1, men henvist til lejelovens §50, stk. 2, andet punktum, hvor fordelingen af den samlede lejeforhøjelse fordeles efter samme regler som omkostningsbestemt leje.

Østre Landsret har derfor fundet, at dækningsafgiften kan opkræves sammen med og betales af såvel beboelses- som erhvervslejemål efter reglerne om skatte- og afgifter.

Efter Højesterets dom er spørgsmålet endelig afgjort, og dækningsafgiften kan for fremtiden medtages i den leje, beboelseslejerne skal betale, og kan både varsles efter reglerne om omkostningsbestemt leje og reglerne om skatte- og afgifter.

BREVKASSE HVAD NU LLO?

HVEM ER ANSVARLIG FOR SKADER PÅ EJENDELE I TILFÆLDE AF SKIMMELSVAMP?

Hej LLO,

Vi har brugsret til et kælderrum og har af udlejer fået lov til at bruge det største rum, hvor der er nogle gode hylder til opbevaring. Vi har begge motorcykel, så det var skønt at kunne opbevare udstyr dernede, så vores beklædning ikke skulle fylde oppe i lejligheden, men så skete der noget mystisk, for en dag vi kom derned, var der fyldt med hvide og grønne plamager på al tøj og fodtøj. Vi kontaktede derfor Dansk Miljørådgivning, der konstaterede, at det er skimmelsvamp. Hvad er reglerne her, hvem skal dække det ødelagte tøj?

*På forhånd tak,
Med venlig hilsen
Ronnie*

Hej Ronnie

Tak for din henvendelse til LLO.

Mange tror, at udlejer automatisk er ansvarlig for sådanne skader, men det forholder sig imidlertid sådan, at udlejer kun er erstatningsansvarlig, såfremt han er skyld i forekomsten af skimmelsvamp. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis udlejers manglende vedligeholdelse er skyld i skimmelsvampen. Udgangspunktet er således, at udlejer ikke er ansvarlig for lejers ødelagte ejendele.

Dernæst opstår spørgsmålet, om en eventuel tegnet forsikring dækker tabet. Her er udlejers bygningsforsikring og lejers indboforsikring ofte genstand for spørgsmål. I relation til udlejers bygningsforsikring omfatter denne ikke skade på lejers ting, idet det er en forsikring, der dækker skade på selve ejendommen – og altså ikke lejers ejendele. Vedrørende lejers indboforsikring opererer forsikringsselskaberne ofte med begrebet "pludseligt opstået skade", som betyder, at skaden dels skal være uventet, og dels skal opstå som følge af en pludselig hændelse, og selvom skimmelsvamp kan "angribe" på meget få dage, kan skaden ikke karakteriseres som en "pludselig opstået skade".

Svaret er uafhængigt af, om skimmelsvampen opstår i et kælderrum eller i selve lejemålet, hvorfor resultatet ved skimmelsvamp-angreb ofte er, at lejer selv må bære det tab, skimmelsvampen har påført lejers ejendele. Men fordi forsikringsdækningsområdet er bestemt ud fra individuelle forsikringsvilkår, er det altid vigtigt, at man undersøger tilstedeværelsen af en eventuel forsikringsdækning.

*Med venlig hilsen
Lejernes LO i Nordjylland
Jonas Lassen, Jurist*

LLO – altid på lejernes side

7 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Bente Kristensen

Jakob Moldrup
Lakjer

Tine Stovang



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

LEJERNE FÅR RET MEN INGEN PENGE

Når lejerne har været en tur i fogedretten for at få penge tilbage fra en udlejer, får de ofte ret. Men det kan nemt ende med, at de må nøjes med at sætte afgørelsen i glas og ramme og hænge den på væggen som et andet trofæ. Pengene kan ofte ikke inddrives. Derfor bør det overvejes at indføre regler om udlejers sikkerhedsstillelse for lejers forudbetalinger.

FRA 1. JANUAR 2005 indførtes en række bestemmelser, der skulle gøre det nemmere, hurtigere og billigere at gennemføre "mindre" sager ved fogedretten. Økonomiske krav på 50.000,- kr. (nu 100.000,- kr.) blev således omfattet af reglerne om "Forenklet inkasso".

Baggrunden for ændringerne var et ønske om, at inddrivelse af mindre økonomiske krav skulle kunne betale sig og ikke opgives - både på grund af de omkostninger, der var forbundet med sagerne og den lange sagsbehandlingstid, der måtte forventes i fogedretterne.

Gode regler

LLO Hovedstaden hilste disse regler velkomne, idet langt de fleste fogedsager for vores medlemmer efter de nye regler ville blive omfattet af de nye regler.

Som lejerforening var det frustrerende at erkende, at mange sager om tilbagebetaling til lejerne af mindre krav måtte opgives, idet retsafgifter, advokathonorarer og andre udgifter til gennemførelsen af en sag kunne medføre, at kravet blev ædt op.

Med de nye regler i hånden kunne/kan vi anbefale, at alle økonomiske krav søges

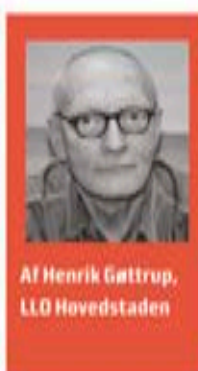
inddrevet ved fogedens hjælp. Omkostningerne er beskedne, sagsbehandlingen forenklet og sagsbehandlingstiden kortere.

Enkel procedure

En fogedsag vil som hovedregel være baseret på en husleje- eller beboernævnskendelse, og lejers krav vil dermed være endeligt fastsat og opgjort. Med reglerne om "Forenklet inkasso" gælder det så blot om at udfylde et "Betalingspåkrav" med nogle få nødvendige oplysninger og en kort beskrivelse af begrundelsen for det fremsatte krav, indlevere formularen til fogedretten og afvente, at fogeden inddriver det opgjorte beløb hos udlejer.

Men...

Hvor svært kan det være! Meget svært, for udlejer/skyldner kan overfor fogedretten gøre indsigelse mod kravets eksistens eller størrelse. Hvis en sådan indsigelse er berettiget, så er det fordi betalingspåkravet ikke er opgjort korrekt og det sker kun i

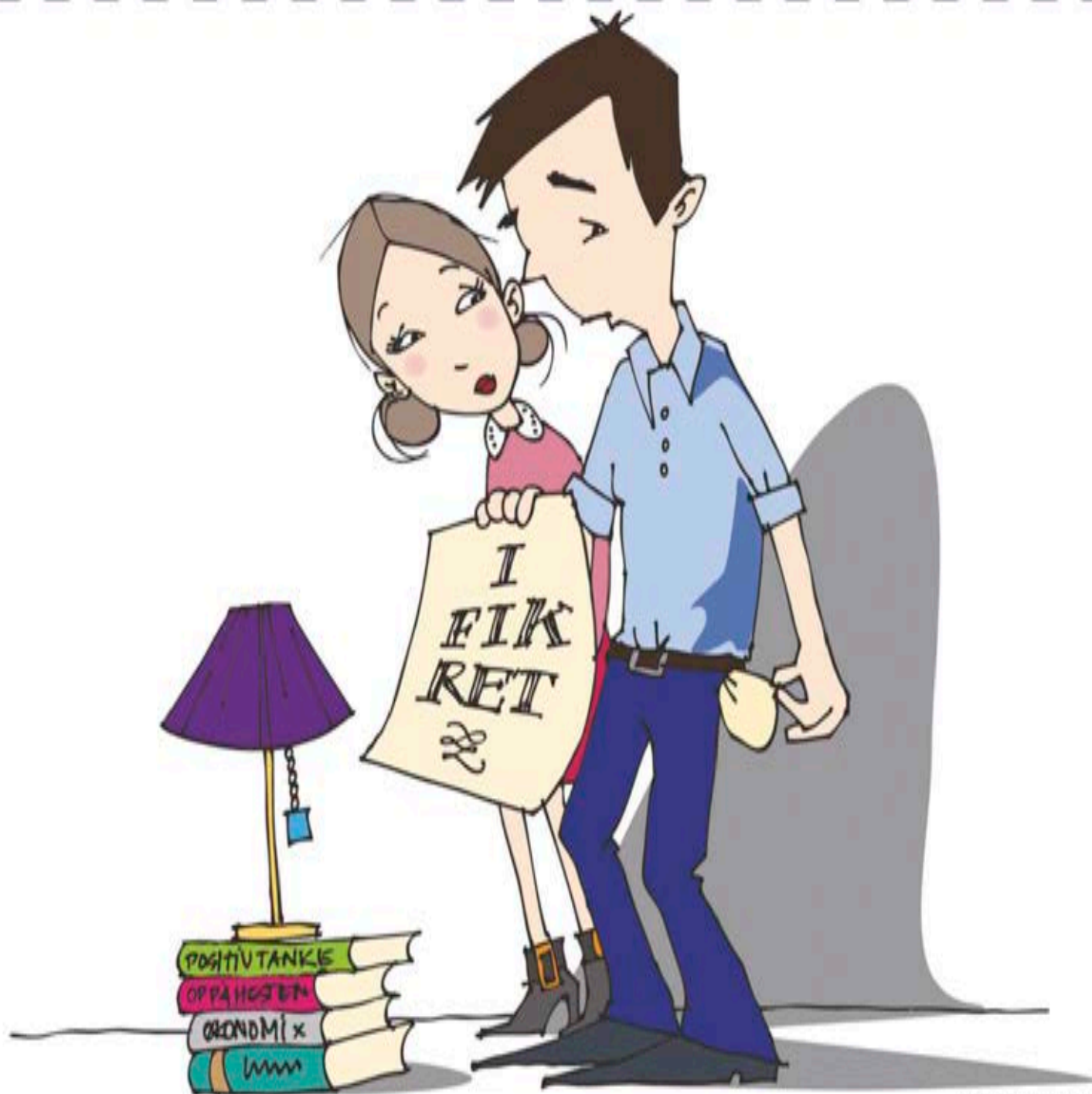


yderst sjældne tilfælde. Men det stopper ikke her. Der synes i fogedretterne ikke at være grænser for hvilke indsigelser, en skyldner kan fremsætte. Vi har set eksempler på, at skyldner meddelte fogedretten, at han/hun ikke var enig i en nævnskendelse, som var upåanket af skyldner, og at fogedretten på denne baggrund afviste at gennemføre sagen med den konsekvens, at sagen blev overført til civilretten for afgørelse ved dom. Fogedretterne kan foretage en vis undersøgelse af berettigelsen af et krav og derfor afvise at gennemføre sagen, hvis en større bevisførelse er nødvendig. Imidlertid er det vores erfaring, at denne mulighed ikke anvendes i de allerfleste sager, og at selv åbenlyst grundløse indsigelser fra skyldner medfører, at sagen overgives til civilretten.

En grotesk situation. Husleje- og beboerklagenævns er sammensat således, at der sker en uvildig behandling af sagerne, og sagsbe-

Nævnskendelser til grund

En grotesk situation. Husleje- og beboerklagenævns er sammensat således, at der sker en uvildig behandling af sagerne, og sagsbe-



Tegning Jette Svane

handlingen er så betryggende, at almindelige hensyn til retssikkerhed må anses for opfyldt. Nævnskendelser kan på trods af dette ikke lægges umiddelbart til grund for gennemførelsen af en fogsedsag, hvis skyldneren gør indsigelse.

Der er for os i LLO ikke tvivl om, at husleje- og beboerklagenævns afgørelser bør kunne lægges umiddelbart til grund for gennemførelsen af en fogsedretssag. Hvilket også vil spare mange ressourcer for både parterne og domstolene.

De nuværende regler er et stort skridt på vejen til en nemt, praktisk, hurtig og billig behandling af mindre krav. Der mangler kun at nævnskendelser kan lægges umiddelbart til grund for fogsedrettens behandling af sagerne.

Ikke en krone...

Men det stopper heller ikke her. Når alle trængsler er overstået, og kreditor og skyldner

mødes i fogsedretten, for at skyldner kan anvise midler til betaling af kravet, sker det ofte, at der ikke er midler eller at skyldner afgiver insolvenserklæring. Kreditor(lejeren) får ikke en krone her og nu, og ofte aldrig.

De fleste sager vi har ført vedrører tilbagebetaling af depositum og for meget betalt leje i en kort periode. Som oftest er det sager, hvor lejemålet vedrører udlejede ejer- og andelsboliger eller fremlejerforhold. Det er situationer, hvor udlejer ikke kan betegnes som egentlig professionel udlejer, men af personlige årsager har måttet udleje sin bolig. Men det indebærer dermed også situationer, hvor udlejers økonomiske situation kan være så skrøbelig, at der ikke er midler til at indfri en gæld.

Ingen penge – kun et trofæ på væggen

I ejerlejligheder og som hovedregel i andelsboliger kan der tages udlæg for kravet, der således sikres formelt. Men det vil stå hen i

det uvisse hvornår eller om der overhovedet vil ske betaling til kreditor. At begære den pågældende lejlighed solgt på tvangsauktion vil medføre så store omkostninger til sikkerhedsstillelse m.m., at det er helt udelukket, at den almindelige kreditor vil inddrage sig på dette.

For krav vedrørende fremlejemål er der ikke denne mulighed, og disse sager kan meget nemt ende uden betaling.

Set i lyset af, at lejelovgivningen skal beskytte lejer, bør det grundigt overvejes at indføre regler om udlejers sikkerhedsstillelse for lejers forudbetalinger.

Med de nuværende regler kan fogsed- og retssager nemt ende med, at kreditor står tomhændet, og må nøjes med at sætte sin fogsedretskendelse eller dom i glas og ramme og hænge den på væggen som et trofæ.

KØBENHAVN:

Første sag om forhåndsgodkendt husleje

DEN FØRSTE SAG om forhåndsgodkendt husleje i København er afgjort ved Huslejenævnet. Den vedrører en andelslejlighed i Lille Istedgade tæt på Hovedbanegården og Halmtorvet i København. Ejendommen er fra 1879 og lejligheden 71 kvm. stor.

Udlejeren havde ønsket en forhåndsgodkendelse på sin husleje før udleje og oplyste overfor Huslejenævnet, at han ikke ejer andre udlejede ejerboliger. Efter en besigtigelse i lejligheden fastsatte nævnet huslejen til 78.100 kr. pr. år eller 6.500 kr. pr. måned. Det svarer til 1.100 kr. pr. kvm. Udover lejen kan der opkræves varmebidrag, TV og internet. Vand derimod er indeholdt i lejen, fordi der ikke er individuelle vandmålere.

I sin afgørelse lægger Huslejenæv-

net til grund, at lejemålet overtages nyistandsat og at lejeren skal have den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejligheden har et nyere, moderniseret brusebadeværelse og et ældre, moderniseret køkken. Nævnet skriver i sin afgørelse, at det har "lagt vægt" på muligheden for at benytte ejendommens fælles faciliteter, herunder den store tagterrasse.

Formanden for Lejernes LO i Hovedstaden, Helene Toxværd, mener, at Huslejenævnet har lagt et højt niveau på lejens størrelse. Derudover er hun betænkelig ved, at lejerne nu ikke får mulighed for at afprøve den fastsatte leje ved Huslejenævnet, fordi sagen nu er afgjort på ejerens initiativ.

KJH



LLO på Folkemødet

IGEN I ÅR DELTOG Lejernes LO med en stand på det store politiske folkemøde i Allinge på Bornholm, der blev besøgt af mere end 15.000 personer hver dag i de fire festival dage. 500 organisationer var med og de skabte sammenlagt 1.300 gratis events.

Landsformand *Helene Toxværd* og

forretningsudvalgsmedlem *Peter Andersen* var tilstede på LLO's stand, der var opstillet i Kriminalpræventivt Råds telt. Næste år vil LLO atter være repræsenteret og hele hovedbestyrelsen deltager i Folkemødet, der afholdes fra 12.-15. juni 2014.

JYLLAND/FYN:

Nyvalg i servicesamarbejdet

SERVICESAMARBEJDET i LLO Jylland/Fyn (NMS) holdt i juni generalforsamling og gjorde her status over samarbejdet halvandet år efter stiftelsen. Der var to nyvalg til bestyrelsen.

Foreningens bestyrelse består efter generalforsamlingen af:

Karsten Gylling, Skive, formand, forretningsudvalgsmedlem, Holger Soltau, Sønderborg, Kurt Friehøj, Aalborg, Allan Graversen Vesterlund, Aarhus, Knud Erik Helbo, Skanderborg, Torben Justesen, Fyn, (nyvalgt), Jan Holm, Horsens, Bente Jørgensen, Aalborg, forretningsudvalgsmedlem, John F. Smidt, Esbjerg, Nini Kristensen, Aarhus, forretningsudvalgsmedlem, Anna Hembo, Djursland, Ilse Christensen, Viborg.

KJH

REGION ØST:

Stort boligpolitisk møde 13. november

LLO REGION ØST holdt i juni generalforsamling på Rødovregård i Rødovre med deltagere fra seks afdelinger under regionen.

I sin beretning oplyste formanden, *Dorthe Larsen*, at regionen varmer op til et stort boligpolitisk vælgermøde onsdag den 13. november i Valby Kulturhus forud for kommunalvalget tirsdag den 19. november. Regionen vil – som indledere – invitere politikere fra forskellige kommuner i hovedstadsområdet og håber på deltagelse fra alle 10 partier.

Nærmere information følger i næste nummer af Vi Lejere.

Regionen fik på generalforsamlingen ny kasserer, idet *Paul Munk* ikke ønskede genvalg. I hans sted valgtes *Jørgen Gyldenbo* fra LLO Hovedstaden. I stedet for afdøde *ERIC RØPER NIELSEN* valgtes *Karen Moustgaard*, ligeledes LLOH. Som bestyrelsessuppleant nyvalgte *Erik Thorsen*, Birkerød, i stedet for *ARNE EDELHARD*, LLOH, der ikke ønskede genvalg. Alle andre valg var genvalg.

KJH



Der er blevet for langt mellem den enkelte afdelingsbestyrelse og det selskab, som skal administrere.

HOVEDSTADEN:

Stordrift til fordel for hvem?

LLO HOVEDSTADEN holdt 28. maj repræsentantskabsmøde i Karens Minde Kulturhus i Københavns Sydhavn med deltagelse af 58 stemmeberettigede.

Formanden, *Helene Toxværd*, konstaterede i sin beretning, at aktiviteterne i det forløbne år faldt fint i tråd med LLO's vision. "Vi har påvirket og bestemt lejens størrelse og ejendommens vedligeholdelse. Vi har ført sager i Huslejenævnet eller Beboerklagenævnet, i byretten og i det kommunale tilsyn med almene boliger. Og vi har kæmpet i den enkelte ejendom, på det lokale rådhus og på Christiansborg", sagde hun og tilføjede: "Halvdelen af den danske befolkning bor til leje og det er os i LLO, der påtager os opgaven med konstant fokus på fordelingspolitikken".

På det almene område skal LLO matche de større og større almene administrationer.

I Københavns-området er der efterhånden kun 6-7 almene administrationer tilbage. Hver af dem administrerer nu mange tusinde boliger. "Der er blevet for langt mellem den enkelte afdelingsbestyrelse og det selskab, som skal administrere. Vi har fået at vide, at de mange fusioner er gennemført for at skabe stordriftsfordele, men jeg er ikke sikker på, at det er nogen fordel for lejerne", fastslog formanden, der enstemmigt blev genvalgt.

Nyvalgt til bestyrelsen blev *Kate Thomsen*. Hun afløser *Kenneth Faigh*, der måtte trække sig på grund af sygdom.

KJH

AARHUS, AALBORG, ODENSE OG HOVEDSTADEN

Alt for dyre værelser

I AARHUS, AALBORG, Odense og hovedstadsområdet er mere end tre ud af fire værelser for dyr i forhold til huslejenævnens tommelfingerregel, konstaterer gratisavisen Metroxpress. Avisen har lavet en stikprøve-optælling blandt 90 tilfældige værelser i de fire storby-områder. Værelserne

var alle sat til leje på Boligportalen, Den Blå Avis eller Findroommate.dk

70 af de 90 havde en højere kvadratmeterpris end hvad LLO har opgjort som huslejenævnens tommelfingerregel for lejemålets værdi.

KJH

Hilsen fra Toxværd til ministeren

FIRE FORMANDS-CITATER fra sommerens politiske debat om boligminister *Carstens Hansens* udspil til ny lov om almene boliger:

"Vi har brug for flere - ikke færre - almene boliger."

"I regeringsgrundlaget stod der meget fornuftigt, at der skulle opføres billige boliger i hele landet, dette element er helt fraværende i den nye aftale. Nu taler man i stedet om nedrivning og salg af almene boliger - det hænger slet ikke sammen!"

"Hvis man ville løse problemerne i de udsatte boligområder, så skal man gøre det mere attraktivt for almindelige indkomster, og man skal sørge for at sprede den boligsociale opgave, også til den private udlejningssektor, så den boligsociale opgave ikke alene skal bæres af beboerne i den almene sektor."

"Man snakker om at løse problemerne ved at sælge ud af de almene boliger, men det duer ikke - de bedste boliger bliver solgt, og så bliver resultatet flere dårlige og udsatte boligområder."

Ny formand i Grønland

LLO I GRØNLAND har fået ny formand. Det blev *Marius K. Dalager*, Ilulissat, der afløser *Marie Nielsen*. Marius Dalager har kontaktet LLO's landsforbund og bedt om støtte og erfaringsudveksling.

I Grønland hedder organisationen IPK. Den blev genstartet i foråret 2012 i byen Sisimiut efter at have ligget i dvale i et år.

KJH

Ny i Landsbyggefonden

CHEFØKONOM I LLO, *Jesper Larsen*, har afløst afdøde *Bente Kristensen* som lejerrepræsentant i Landsbyggefondens bestyrelse. Her er LLO endvidere repræsenteret ved *Dorthe Larsen*, Brøndby, LLO's næstformand, *Poul Erik Jensen*, og bestyrelsesmedlem *Ole Koch Rasmussen*, Aarhus, er suppleanter. Sidstnævnte har afløst afdøde næstformand i LLO, *Eric Røper Nielsen*.

KJH

LLO er nu med i Teleankenævnet

LLO'S LANDSFORMAND, *Helene Toxværd*, er af Forbrugerrådet udpeget som dets repræsentant i Teleankenævnet. Teleankenævnet behandler klager over alle teleudbydere i Danmark. Ankenævnet kan behandle regningsklager og kan desuden behandle alle spørgsmål om indgåelse, afvikling og opsigelse af teleabonnementsaftaler og f.eks. saldokontrol.

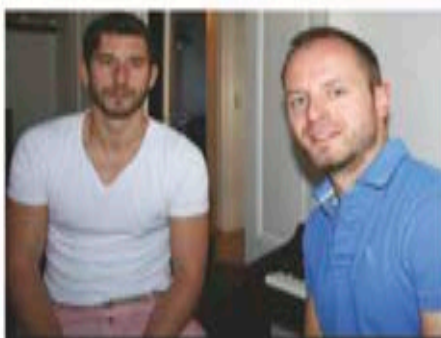
KJH

Ejendommen i Falkonervænget, hvor en lang række lejere uafhængigt af hinanden har klaget til Huslejenævnet over City Apartment's husleje.



“ALLE HAR PROBLEMER...”

Tillid er desværre ikke altid nok. Udlændinge snydes, fordi de ikke kender loven.



“Mange ved, jeg har haft problemer. Derfor svarer jeg, når jeg bliver spurgt: Gå til LLO og få et råd. Så kan du bagefter beslutte dig for, hvad du vil”, siger Lukasz til venstre. Kendrick t.h. skulle kæmpe for at få et stort indskud tilbage fra udlejeren, der er ansat i WHO for at hjælpe andre.

LUKASZ DAMIAN FRA Warszawa og hans bofælle, Kendrick fra Bryssel har begge og hver for sig oplevet skyggesiden af den danske moral.

Lukasz endte med at få 20.000 kr. tilbage og huslejen nedsat fra knap 7.000 kr. pr. måned plus forbrug til 5.375 kr. Han boede i Falkonervænget på Frederiksberg i en ejendom, som City Apartment udlejer og administrerer og hvor en lang række andre lejere også har klaget over huslejen til Huslejenævnet.

WHO-ansat forsøgte at snyde

Kendrick delte en lejlighed med to andre i Odensegade på Østerbro i København, som de havde fremlejet af en privat udlejer. De havde problemer med at få deres depositum på 36.000 kr. tilbage og henvendte sig til LLO.

Så faldt pengene. Kendrich undrer sig stadig over, at den kvindelige udlejer, der er ansat i FN-organisationen WHO for at hjælpe andre, helt åbenlyst forsøgte at snyde ham i kraft af hans uvidenhed om det danske boligmarked.

Blev ejere

Nu har de i fællesskab købt en ejerlejlighed i en ældre, solid ejendom på Østerbro. De er mere end glade for byttet, men havde gerne været deres oplevelser med udlejere i Danmark foruden. Og så er de overrasket over, hvor meget enklere det er at købe end at leje – i hvert fald i deres tilfælde. "Vi følte os meget mere sikre", siger han.

City Apartment tog 1.575 kr. for meget

Lukasz var sendt til København af sit firma og havde 6 uger til at finde en lejlighed.

"Hvis dit firma betaler, så er der jo ingen problemer. Men jeg kender ingen i min omgangskreds, der er så heldig stillet. Vi må ud på boligmarkedet selv".

Han kendte hverken pris eller vilkår og stødte hurtigt på den store udlejer, City Apartment, som LLO har haft mange sager imod. En kendelse ved Huslejenævnet på Frederiksberg slog sidste sommer fast, at Lukasz betalte 1.575 kr. for meget pr. måned i den møblerede lejlighed. Det svarer til 22 pct. Efter et år skulle lejen stige med 208 kr. pr. måned til 5.580 kr. Men da havde Lukasz fået nok af sin udlejer og flyttede. I en anden afgørelse vedr. samme ejendom og samme udlejer nedsatte Huslejenævnet lejen med tilbagevirkende kraft fra 7.900 kr. pr. måned til 6.600 kr. pr. måned plus forbrug, men incl. hele 875 kr. for møblering.

Næsten alle har problemer

Hvad er dit råd til andre udlændinge i samme situation?

"Jeg siger til alle, jeg kender: Gå til LLO, hvis du er i tvivl om kontrakten. Det er jo mange penge, der er på spil. Og næsten alle udlændinge har problemer. De har intet netværk i Danmark, når de kommer, og er nødt til at stole på folk. Selv må jeg sige, at jeg er meget taknemmelig for den hjælp, jeg har fået i LLO Hovedstaden".

Har LLO ret i, at det kun er toppen af isbjerget vi ser med lejere, der bliver snydt?

Helt sikkert. Jeg kan vurdere mine egne erfaringer og jeg kan se på min egen omgangskreds. Der er altid nogen, der har problemer. Mange ved, jeg har haft problemer. Derfor svarer jeg, når jeg bliver spurgt: Gå til LLO og få et råd. Så kan du bagefter beslutte dig for, hvad du vil."

Dobbelt husleje:

Udlændinge snydes så vandet driver

Udlændinge på korttids-ophold i Danmark er lette ofre på det danske boligmarked. De kender ikke loven og har ingen kontakter. Ofte ender de med at betale dobbelt så meget som deres naboer.

"Men mange opdager det aldrig, og desværre er det kun toppen af isbjerget, vi ser", siger direktøren i Lejernes LO Hovedstaden.

UDLÆNDINGE PÅ KORTERE arbejds- eller studieophold i Danmark bliver snydt, så vandet driver i de større danske byer, først og fremmest København, men også i de store og mellemstore danske provinsbyer.

"Mange ender i kløerne på udlejere med en anløben moral eller endda rigtige svindlere, når det gælder bolig", siger direktøren for Lejernes LO i Hovedstaden, Claus Højte.

For lidt oplysning

LLO sætter nu fokus på problemet, fordi der efter organisationens opfattelse er alt for lidt oplysning på området. Forstået på den måde, at mange ikke orker at sætte sig ind i den komplicerede danske lejelovgivning og måske tænker, at de alligevel snart skal hjem igen. Og hvis de alligevel orker, så skal de tage stilling til, om de vil føre en sag, der måske ankes til Boligretten og risikerer at trække ud i flere år. Men allerførst skal de opdage, at noget er galt med deres kontrakt, og det gør de fleste slet ikke.

Dobbelt husleje

Claus Højte:

"Udlændingene skal typisk være her i kort tid, de kender ikke lovgivningen og de har

ingen kontakter. Hvis man har en lidt anløben moral, er det ukompliceret at få udlændinge til at betale dobbelt så meget som deres danske naboer. Når de pågældende udlejere bliver taget med fingrene godt nede i kagedåsen, hører vi ofte som forsvar, at der er tale om lækre og eksklusivt møblerede lejligheder. Sandheden er dog ofte noget mere farveløs. Lejlighederne er ganske almindelige og møblerne købt i IKEA. Men selvfølgelig er der også på dette marked udlejere, som lejer ud til udlændinge på helt rimelige vilkår. Der er bare ikke ret mange af dem".

4.000-6000 lejligheder

Det præcise omfang af snyd er selvsagt svært at indkredse.

"At domme ud fra de medlemsejendomme, vi kender til, hvor dette uvæsen findes, så vil jeg skønne at antallet af firmaudlejninger til folk med arbejde skal tælles i tusinder - to eller tre tusinde", siger Claus Højte. "Når det gælder udlejning af enkeltboliger (fremleje), bliver det straks mere uklart. Men mit bud er, at det har samme omfang. Altså tilsammen mellem 4.000 og 6.000 lejligheder. Jeg skønner dels på indmeldinger fra LLOH's beboerrepræsentationer og dels på baggrund af de mange udlændige, som kommer til os. Hvor mange, der så bliver snydt, kan man gætte længe på. Men jeg er overbevist om, at det kun er toppen af isbjerget, der når til LLOH's kendskab. Vi har været nødt til at lave pjecer på engelsk, og vi har indtil videre to medlemsrådgivere, som er specialiseret i at kommunikere på engelsk med vores fremmedsprogede medlemmer. De har travlt."

Foreigners are Easy Victims of Foul Play and Direct Fraud

Foreigners staying for shorter periods in Denmark to work or study are often seriously deceived in the bigger Danish cities, first and foremost Copenhagen but also in the major provincial cities.

"Many end in the hands of landlords with no moral scruples or even real con men,

when it comes to housing", says the manager of the Copenhagen section of the Danish Tenants' Organisation, LLO, Claus Højte.

Very little information

LLO now focus on this problem. According to

CONTINUED ON NEXT PAGE

the organisation there is not enough information about the problem. The situation is that most people - also many Danes - find the Danish protection legislation for the tenants too difficult to comprehend. The case is that lots of people do not bother to familiarize themselves with the complicated Danish rent law and probably think that they soon will return home again anyway. If they finally come to the bottom of the matter, the next thing is to decide if they want to go the court way, maybe continue to a higher court (Boligretten) with the risk of a delay for up to several years. But the first thing is that the tenant should realise that something is wrong with the conditions or the contract - and most people never do.

Double rent

Says LLO-manager Claus Højte:

"Visiting foreigners are often in this country for a fairly short time. They do not know their rights and the protection legislation, and they have noone to tell them about local rules and customs. For someone with questionable morals it is easy to persuade foreigners to pay the double amount as their Danish neighbours. When the landlords in question are being exposed, we often hear as explanation that the apartments are pure luxury with exclusive furniture included. The truth is often less colourful. The apartments are plain and ordinary and the furniture is brought in from IKEA. At the same time some landlords offer housing for foreigners on fair and reasonable conditions. Only not very many".

4.000-6000 apartments

The precise extent of foul play is obviously hard to tell.

"Judging from the estates where LLO has members and where foul play has been documented, I would estimate that the number of questionable arrangements through companies must be counted in thousands", says Claus Højte. "And when it comes to irregularities with short time leases of individual apartments (fremleje) the likely figures are just as high. So all in all between 4.000 and 6.000 apartments. I estimate this on the basis of reports from local LLO spokesmen and on the number of foreigners contacting us. How many are being cheated? It is only a matter of guessing. But I am convinced that we in LLO only see the top of the iceberg. The Copenhagen section of LLO has produced special leaflets in English, and two of our advisers have specialised in giving advice to foreign members in English. They are both busy."

**Dødsfald:
Advokat Lars helms**



Lars Helms døde den 30. april 2013 efter længere tids sygdom

Lars var i en menneskealder tilknyttet LLO som advokat og rådgiver.

I hele 36 år - fra 1974 til 2010 - var Lars fast advokat i LLO Hovedstaden, hvor han hver torsdag tog mod lejere, som havde brug for advokathjælp.

Lars Helms har ført op mod 1.000 retssager for medlemmer af LLO, og dommene i disse sager skabte en stor del af grundlaget for LLO's nuværende medlemsrådgivning.

Omkring 1980 blev Lars Helms også fast advokat for LLO Danmark. Hans arbejde har været helt afgørende for lejernes retsgrundlag og kan næppe overvurderes.

Lars var det faste juridiske holdepunkt for LLO i lejelovshandlinger, og han førte de principielle retssager for LLO. Et arbejde, han afsluttede med sin pensionering i 2010.

Vi Lejeres læsere kunne i mange år følge Lars Helms arbejde og overvejelser i den faste juridiske kommentar. Her fortalte Lars om nye domme og afgørelser, så det kunne forstås.

Hans hele arbejde var præget af en enorm faglig viden, af hans store dygtighed som advokat og af hans sociale indignation og sociale forståelse.

Vi, der mødte Lars ofte, kunne derudover glæde os over hans lune og dejlige humor.

Æret være Lars Helms minde
Helene Toxværd

**Dødsfald: Næstformand
Erik Røper Nielsen, LLOH**



30. maj døde LLO Hovedstadens næstformand, Erik Røper Nielsen, 71 år.

Eric havde været igennem et længere sygeforløb og havde været indlagt siden april. Til sidst gav kroppen op.

I LLO Hovedstaden har vi i mange år haft glæde af Eric's store engagement i bestyrelsen, hvor især de almene lejeres forhold lå ham på sinde. Eric var en

central person ikke blot i Hovedstaden, hvor han var næstformand i mere end 10 år, men også i region Øst og i hovedbestyrelsen har vi haft stor glæde af Eric's arbejdsindsats.

Vi vil mindes Eric's store hjerte og hans store overskud, selv i svære perioder. Man var aldrig i tvivl, når Eric trådte ind ad døren, for han bragte hele sit engagement, sit dejlige glimt i øjet og det altid gode humor og de friske bemærkninger med sig.

LLO har mistet en god tillidsmand, bestyrelsen i Hovedstaden en god næstformand og jeg har mistet en god ven og trofast kammerat.

Men vore tanker går i første omgang til Eric's kone, Elin, og hans fire børn, svigerbørn og børnebørn, der står tilbage med et helt enormt tomrum i deres tilværelse.

Æret være Eric Røper Niensens minde.
Helene Toxværd

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

LLOs fingeraftryk på energiforslag

I JUNI AFLIVEREDE det af energiminister *Martin Lidegaard* nedsatte energinetværk sin endelige rapport med anbefalinger til, hvordan energirenovering af den danske bygningsmasse bliver bedst og mest effektiv. Energinetværket har haft deltagelse af eksperter og ledere fra centrale aktører fra bygge- og anlægsbranchen, herunder udlejerne ved Ejendomsforeningen Danmark, og har i seks netværksgrupper arbejdet med at udvikle initiativer rettet mod forskellige bygningssegmenter og temaer. Det er i netværket lykkedes LLO og udlejerne - sammen med de øvrige netværksdeltagere - at blive enige om at anbefale både en partsrådgivning til lejere og en tilskudsordning i forbindelse med Grøn Byfornyelse. *Helene Toxværd*, formand for LLO, siger: "Vores frygt var, at udlejerne politisk satsede på en ordning med fri leje efter energirenoveringer. Men nu er vi enige om, at et tilskud er den rigtige løsning og vi håber, at både energiministeren og ministeren for By, Bolig og Landdistrikter vil tage netværkets forslag til sig og bruge dem i forbindelse med en kommende energirenoveringsstrategi og lovgivning".

Lov om benyttelse af helårsboliger til fritidsformål

Et enigt folketing har - med undtagelse af Enhedslisten - vedtaget, at en kommunalbestyrelse kan tillade, at en helårsbolig midlertidigt kan benyttes til fritidsformål. Loven er et led i regeringens indsats mod forfald af boliger og affolkning af landdistrikterne og trådte i kraft den 1. maj 2013. LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, siger om lovændringen: "Loven giver mulighed for en mere fleksibel anvendelse af boliger i landdistrikter, og det er godt. Men loven aktualiserer politikernes ansvar i forhold til, at der generelt mangler boliger og at der derfor skal sættes gang i boligbyggeriet."

Sælgers oplysningspligt skærpes

Regeringen har med Enhedslisten gennemført en lov der medfører, at sælgers oplysningspligt skærpes, så der fremover skal udleveres flere oplysninger til køber før et andelsboligsalg. Loven betyder bl.a., at der indføres en karenstid på to år fra en forenings stiftelse for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom, ligesom der indføres en pligt til at oplyse om eventuel støtte modtaget af staten eller kommunen i foreningens årsregnskab. LLO's formand, *Helene Toxværd*, er tilfreds med loven, men har en vigtig tilføjelse: "Loven er en klar forbedring af sikkerheden i forbindelse med køb af andelsboliger. Men vi kunne af hensyn til kommende andelsboligkøbere godt have brugt noget mere; f.eks. regler om fremlæggelse af langsigtede vedligeholdelsesplaner og en præcisering af, hvordan en valuarvurdering skal foretages."



Lov om fremme af solceller som opvarmningskilde

Den nye lov til fremme af solceller som opvarmningskilde trådte i kraft 1. juli 2013. Loven betyder, at reglerne for afregning af varme mv. også finder anvendelse på el. Det indebærer, at hvis udlejer vælger at opsætte solceller på ejendommen og afregner fælles el over denne, kan lejer ikke frasige sig at betale en forbedringsforhøjelse - heller ikke hvis lejer skulle vælge ikke at aftage udlejerens el til sit private forbrug. Det giver naturligvis lejerne et kraftigt incitament til at aftage udlejerens el. "Vi har brug for initiativer, der fremmer alternativ energi", siger LLO-formand, *Helene Toxværd*, "men vi kunne godt have ønsket os, at lejerne selv fik mulighed for at initiere solenergi og ikke være afhængig af en mere eller mindre genstridig udlejer. Ordningen afslører med stor tydelighed de skævheder, der er i beregningen og betalingen for energinvesteringer. For ejerboligerne er der tale om en investering, der på et tidspunkt er betalt ud, for de almene boliger vil investeringen også kunne betales via lån, der efterfølgende nedsættes jf. balanceløseprincipper. Men for lejere i den private udlejning medfører investeringen en lejeforhøjelse, der løber i det uendelige."

ET VALG AF STOR BETYDNING FOR LEJERNE

Kun få lejere tænker over, at et kommunalvalg har betydning for deres privatøkonomi og rettigheder som lejere. Læs her hvordan. Og se hvilke 19 kommuner, der ikke vil det bedste for lejerne.

KOMMUNALBESTYRELSEN I Danmarks 98 kommuner har både direkte og indirekte stor indflydelse på lejerens privatøkonomi og på lejerens rettigheder i kommunen. Nedenfor kan du læse en kort guide, der fortæller, hvad en kommunalbestyrelse har indflydelse på.

Skal boligreguleringsloven eller lejeloven bestemme din husleje?

Bor man i en privatejet udlejningsbolig skal man vide, at det er kommunalbestyrelsen der bestemmer, om det er boligreguleringsloven eller lejeloven, der skal sætte reglerne for lejefastsættelsen for de privatejede udlejningsboliger i kommunen. 19 (især mindre landkommuner med et borgerligt politisk styre) ud af 98 kommuner har valgt ikke at bruge Boligreguleringsloven (Brl.). Heldigvis skal man ikke langt op i kommunestørrelse, før kommunen vælger Boligreguleringsloven. 90 % af lejerne bor i en kommune, der har valgt Boligreguleringsloven.

Forskellen

Boligreguleringsloven er en fordel, fordi den betyder, at huslejen i de fleste tilfælde skal fastsættes og reguleres efter de omkostningsbestemte regler. Det vil sige, at huslejen sættes efter udlejers omkostninger, hertil kommer et afkast og lejeforhøjelser for moderniseringer. Sættes lejen efter lejeloven, skal lejen sættes til, hvad andre betaler for



...vil ikke det bedste for lejerne



...vil ikke det bedste for lejerne



...vil ikke det bedste for lejerne

lignende kvalitet. Dette er erfaringsmæssigt en glidebane, hvor huslejen hele tiden stiger. Brl. betyder også, at lederen klart kan overskue, hvilken del af huslejen, der går til administration, vedligeholdelse, forsikringer, vicevært mv.

Enkeltværelser

Boligreguleringsloven § 5 stk. 8 sikrer, at der ikke ved lejemålets indgåelse lovligt kan aftales mere byrdefulde vilkår end de, der gælder for de øvrige lejere i ejendommen. Det burde være en selvfølge, men det er faktisk muligt i de 19 uregulerede kommuner at aftale vilkår i lejekontrakten, som er anderledes og mere byrdefulde for en lejer, sammenlignet med de øvrige lejere.

I de mindre kommuner er en stor del af de privatejede udlejningsboliger såkaldte småhuse, dvs. det er ejendomme med 1 - 6 lejemål, altså udlejede parcelhuse, husmandsteder samt mindre udlejningsejendomme. I mindre kommuner, hvor Brl. gælder, har lejerne (jf. BRL § 29c) den fordel, at huslejen skal fastsættes efter samme niveau som den omkostningsbestemte leje i større ejendomme, alternativt som en beregnet omkostningsbestemt leje.

For lejere af enkeltværelser giver Brl. en bedre beskyttelse mod urimelige opsigelser.

Beskyttelse ved modernisering

Boligreguleringsloven § 26 stk. 1 giver lejer-

Feststemte lejere til Sct. Hans-fest med spidstegt gris i bebyggelsen Blegkilde Allé 10-41, Aalborg. Den nordjyske kommune har som en helt naturlig ting valgt at bruge Boligreguleringsloven.



Så er der snart dækket op. På en af sommerens varmeste dage benyttede disse lejere på Amager i København anledningen til at spise ud. Også Københavns Kommune bruger Boligreguleringsloven.



ne mulighed for at kræve erstatningsbolig, hvis forbedringen vil medføre en leje-forhøjelse, der sammen med leje-forhøjelsen for forbedringer i de sidste 3 år udgør mere end 188 kr. pr. kvm. (år 2013). Det betyder, at lejerne er beskyttet mod at blive moderniseret ud af deres bolig. Sagen er, at lejerne nemlig i langt de fleste tilfælde ikke kan modsætte sig en modernisering og ej heller den husleje-forhøjelse, der lovligt følger med.

Spekulanter har det sværere

Boligspekulanter, som lever af at købe faldferdige rønner og leje dem dyrt ud har det sværere, hvis boligreguleringsloven er gældende. Efter BRL § 22, stk. 3 kan lejerne bruge huslejenævnet til at få lejenedsættelse for mangler og efter BrL § 27, stk. 6 kan huslejenævnet i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder sætte en tidsfrist for arbejdernes fuldførelse. Endelig kan lederen i ekstreme

tilfælde af vedligeholdelsesmangler efter BRL § 60 anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre den manglende vedligeholdelse.

Bor man i et storhus (dvs. en udlejnings-ejendom med mere end 6 beboelseslejemål), betyder BrL § 5, stk. 4, at lejerne kan sikre, at ejendommen er vel vedligeholdt, førend udlejer begynder at anvende vedligeholdelsesmidlerne til luksusmoderniseringer af enkeltlejemål ved genudlejning.

Huslejen for lejere i almene boliger

Huslejen i boliger ejet af almene boligorganisationer (tidligere kaldt boligselskaber) fastsættes som udgangspunkt af lejerne i de enkelte boligafdelinger. Imidlertid skal kommunalbestyrelsen påse, godkende og kontrollere de almene budgetter, idet kommunalbestyrelsen er tilsynsmyndighed for de almene boliger. Kommunalbestyrelsen skal

godkende lejen og eventuelle senere ændringer i lejefordelingen. Endvidere skal kommunalbestyrelsen godkende leje-forhøjelser som følge af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer mv. efter lov om almene boliger. Hvis lejestigningen er mindre, er det ikke nødvendigt med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Kommunalbestyrelsen kan give boligorganisationen pålæg om at udføre vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, fornyelser, rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer mv.

Ved en tvist i ovenstående sager mellem den enkelte lejer eller afdelingsbestyrelse og boligorganisationen eller administrator, er det kommunalbestyrelsen, der har det afgørende ord.

Boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal etablere et samarbejde, herunder gennem indgåelse af aftaler om at realisere de overordnede mål og målsætninger. Der kan indgås aftaler både om større, mere generelle forhold, som f.eks. områdeløft og helhedsplaner, udlejningsforhold, boligstandard o.l., og om helt specifikke forhold. I disse år med mange store renoveringsplaner i den almene sektor er kommunen en vigtig spiller i projektet.

Din boligydelse eller boligsikring

Kommunalbestyrelsen bestemmer også over en del af din individuelle boligstøtte. Den kan nedsætte den boligstøtteberettigede leje i situationer, hvor denne i væsentlig grad overstiger den normale leje, eller hvor lejen må anses for delvis betaling for luksus.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en nærmere vurdering af, om boligstøtte kan ydes i situationer, hvor lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, eller hvor særlige forhold sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt med henblik på at opnå boligstøtte. Kommunalbestyrelsen kan i disse situationer også bestemme, at boligstøtte ydes med et nedsat beløb.

Hvis boligreguleringsloven gælder, kan skatteyderne i kommunen glæde sig over, at udgifterne til individuel boligstøtte ikke løber løbsk. Kommuner med huslejeregulering kan nemlig fremvise et lavere gennemsnitligt huslejeniveau end kommuner uden huslejeregulering. Der kan let selv

KOMMUNALVALG 19.11.13



...vil heller ikke det bedste for lejerne

for mindre kommuner være tale om besparelser på over 100.000 kr. årligt.

Grundskat eller personskat

Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om finansieringen af de kommunale aktiviteter skal ske i størst mulig grad via personbeskatningen eller om grundskylden skal hæves til det mest mulige for på denne måde at holde personskatten nede. Det afhænger af skattegrundlaget i ejerboligerne i kommunen, hvad der bedst kan betale sig for lejerne.

Kommunalbestyrelsen bestemmer boligbyggeriet i kommunen

Kommunerne har gode muligheder for at ekspropriere og opkøbe byggegrunde. De fleste kommuner fører i dag en aktiv jordpolitik og har opkøbt en stor del af de tilbageværende byggegrunde i byzone.

Kommunalbestyrelsen udarbejder og vedtager lokalplaner. Lokalplaner er grundstenen i det danske plansystem. Kommuneplanens arealregulerende rammer realiseres med lokalplaner. Større bygge- og anlægsprojekter kan kun iværksættes, når der foreligger en lokalplan. Spørgsmål som valg af ejerformer, bebyggelsens placering og bebyggelsestætheden er centrale kommunal- og boligpolitiske spørgsmål i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen bestemmer hvilke former for byggeri, herunder støttet byggeri, såsom almene

boliger, ældreboliger, andelsboliger, der skal bygges i kommunen.

Kun hvis kommunalbestyrelsen vil, bliver der bygget lejeboliger. Kommunalbestyrelsen bestemmer også vilkårene, hvis man ønsker at sammenlægge sin bolig.

Kommunalbestyrelsen kan styre beboersammensætningen

Kommunalbestyrelsen kan beslutte aktivt at påvirke beboersammensætningen i kommunen ved at udnytte sin ret til at anvise boliger eller ved at give kriterier til de almene boligorganisationers udlejnings- og venteliste-regler. Det er også kommunalbestyrelsen, som bestemmer, om boligreguleringslovens regler om boligbenyttelse skal gælde. Hvis kommunalbestyrelsen vil det, kan den sikre, at ingen boliger uden god grund såsom fx ombygning står tomme i mere end 6 uger, og den kan med fogedens hjælp sætte en lejer ind i boligen.

Kommunalbestyrelsen bestemmer huslejen efter byfornyelse

Byfornyelsesloven giver kommunen mulighed for at tilbyde støtte til store vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udført ved ejerens foranstaltning. Kommunen kan efter byfornyelsesloven indirekte fastsætte en maksimal huslejestigning efter byfornyelse, og kommunalbestyrelsen skal beslutte, om lejerne i en periode skal have en særlig støtte til huslejestigningerne efter byfornyelse.

Region Midt:

K-valget en stor opgave for LLO

Lejernes LO i Region Midt holdt generalforsamling hos 3F i Silkeborg i starten af maj med deltagelse af 15 delegerede fra 8 ud af 9 afdelinger.

I sin beretning omtalte formanden, *Helle T. Vile*, to vellykkede arrangementer i Horsens, henholdsvis foråret 2012 og 2013. Arrangementerne var gennemført af Region Midt og Syd i samarbejde med servicesamarbejdet i NMS og handlede bl.a. om medlemservice og -rekruttering, kvalificeret sagsbehandling og beslutningsprocesser.

Hun kom også ind på det kommende kommunalvalg og mente, at LLO har en stor opgave i at påvirke politikerne til at genindføre boligreguleringsloven de steder, hvor man har valgt den fra.

Jørgen D. Jensen mindede om, at kun 4 pct. af lejerne i Danmark er organiseret, hvorimod det i Sverige er 40 pct. "Vi skulle gerne højere op i Danmark", sagde han.

Han gav også et kort rids over lejernes situation internationalt.

Generalforsamlingen valgte *Nini Kristensen*, Aarhus, og *Martin Hansen*, Holstebro, som nye, ordinære medlemmer af LLO's hovedbestyrelse.

Til regionsbestyrelsen nyvalgte *Ole Koch*, Aarhus og *Hans Agerup*, Herning.

KJH

FAKTA:

Disse 19 kommuner vil ikke det bedste for lejerne:

I disse 19 kommuner har kommunalbestyrelsen valgt Boligreguleringsloven fra:

Fredensborg, Greve, Solrød, Billund, Fanø, Tønder, Varde, Ærø, Herning, Holstebro, Ikast-Brandø, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Struer, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Thisted og Vesthimmerland.

Er du aktiv i LLO og stiller op?

Hvis du er aktiv som lejer i LLO og stiller op til kommunalbestyrelsen, så vil vi gerne høre fra dig. Du vil i så fald blive præsenteret i november-nummeret af Vi Lejere med dit portræt, dine mærkesager, dit parti og nummer på listen samt din E-mail-adresse.

Foto og tekst bedes sendt til Vi Lejeres redaktør, Kjeld Hammer, på: Kjhammer@mail.dk senest tirsdag d. 1. oktober 2013. Vi glæder os til at høre fra dig.

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KURSER OG KONFERENCER I 2013:

Lejeretskursus,

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

Alment kursus,

LLO's rolle i ft. den almene sektor- opfølgning.
Lørdag den 28. september 2013.
BEMÆRK, ny dato grundet aflysning af konferencen den 29. juni 2013.

Organisationskursus,

med grundlag i foreningsretten.
Bl.a. bestyrelsens pligter og rettigheder, økonomi og administration.
Lørdag den 5. oktober 2013.

Beboerrepræsentationskursus,

intro-forløb. Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder.
Lørdag den 2. november 2013.
BEMÆRK, ændret dato i forhold til tidligere annonceret!

Lejeretskonference,

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

EFTERÅRSFERIE I LANDSSEKRETARIATET

Sekretariatet holder efterårsferielukket fra mandag den 14. oktober 2013 til fredag den 18. oktober 2013, begge dage inkl.

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
Tlf. tid: Man-tors wkl. 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.

X-ORD

RIIS -13	HAVE- FEST	SELV- FØLGE- LIG	ENS	TRÆ	GUIDEN	DEL	STED- ORD	ER VID AT VÆRE OVRE
TAND- STIL- LING								
FRUGTER							STONE PC- TAST	
FILM- FIGUR			DRIK SVIN					↓
KÆL				GRÆNSE FUGLE- DEL				
MINI- FLY			2			DÆK- NING TON	3	
DRIK			GNUBBES BYTE					
PLYNDRE				4		DRIK ØBOERE		
SINGU- LARIS	1		PRÆST- ER	DRIKKE SVERIGE				↓
BLADE							KVÆL- STOP LITER	
VERS				AF- BRYDER STOP				
							TON	
GRUNDE TONE		BE- SVÆRGE					TIME OR- GANET	
NORGE		LEVER DANSK Ø			BLIVE ENIGE	GRINE JOD		
BONDE			5					
FINDES			MO- DERNE ÆG			TIDL. PARTI MALER		
NED- BRUDETE				7				↓
SPA- NIEN		ILT ENS		SKRØ- BELIGT TRÆ				
					MØNT SYD			
KRAMME MELAN- KOLI		6						

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

Line Leth, Rued Langgaards Vej 23, 1. th. 2300 København S

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 1/10 2013

Navn:

Adresse:.....

Postnr..... By:

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

ÅBNINGSTIDER - HUSK AT DER ER MULIGHED FOR TIDSBESTILLING

ÅBNINGSTID FOR personlige henvendelser:
 Mandag-onsdag kl. 13-16.
 Mellem 13 og 15 er der åben rådgivning - her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til 20 minutters samtale kl. 15.00 eller kl. 15.30 - her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid.
 Torsdag kl. 13-18.
 Mellem kl. 13 og 17 er der åben rådgivning - her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til 20 minutters samtale kl. 17.00 eller kl. 17.30 - her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid.
 Læs på Medlemsnettet om hvordan præcis du

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

Lukkedage og ny IT

Pga. indførelse af ny IT, forventer vi at holde lukket for foreningstelefonen og mails fredag 9. august.

Ellers er her stadig åbent hele sommeren, ingen lukkedage for den almindelige telefon eller ekspedition er planlagt, så vi træffes stadig alle mandage til torsdage som beskrevet under vore åbningstider.

Hold dog øje med hjemmesiden www.llo.dk

og vores dør mv., for særligt indførelsen af den ny IT kan evt. medføre ekstraordinær lukning eller der kan være en time eller to i midten af august, hvor vi kun kan rådgive uden at medlemsrådgiveren har IT-adgang. Det burde dog ikke få så stort et omfang, så vi forventer fuld medlemsbetjening.

Vi skal bl.a. have en ny større server og en opdateret version af vores sagsbehandlings-system.

Implementeringen af ny IT er i skrivende stund (midt juli) planlagt til at ske over en forlænget weekend fra fredag 9. til mandag 12. august. Denne periode kan evt. blive forrykket.

HUSK AT CHECKE WWW.LLO.DK

HER FINDER DU bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser. Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet, begge steder er fyldt med bl.a. nyhedsbreve, pjecer og praktiske oplysninger. Password skiftes fire gange om året.

For alle: Brugernavnet til Medlemsnettet er altid: llomedlem

For at komme på Medlemsnettet skal du logge ind med følgende password i august: bynke

Fra 1. september skifter password til: jute

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

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

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

LLLO

LEJERNES LO
HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

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

Password august 2013: bynke - Password september-oktober: jute

Medlemstilbud

1. august til 31. oktober 2013

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, på fx tandlægehjælp, rejser og maling, blot du oplyser, at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Bemærk også at det nye password til medlemsnettet står på rabatkortet, så du altid kan have det ved hånden. Klip rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud, når du modtager det næste nummer af Vi Lejere. De af jer, der har modtaget et plastickort fra os, kan naturligvis benytte dette i stedet.



MEDLEMSKAB BETALER SIG: KRONER 6.283.476,94

Dette beløb har vi tjent til vore medlemmer i første halvår af 2013. Det kan altså gøre en kontant forskel at være medlem af LLO. Kender du én, der burde være medlem, så giv dem et præj. Er du en læser, der ikke er medlem endnu, synes vi du skulle overveje det.

Ny næstformand i LLOH

LLO Hovedstaden's bestyrelse har konstitueret *Poul Munk* som ny næstformand efter afdøde *Eric Røper Nielsen*.

Poul Munk er som næstformand "født" medlem af forretningsudvalget, men sad der i forvejen. Den ledige post her blev på samme bestyrelsesmøde besat med *Inneke Wolthoorn*. Udover disse to består forretningsudvalget af formanden *Helene Toxværd* og *Jan Baltzersen*.

KJH

Et medlemskab giver dig rabat på en lang række ting, bl.a. nye køkken-elementer hos *Vordingborg Køkkenet*, Ved *Vesterport 9*.



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

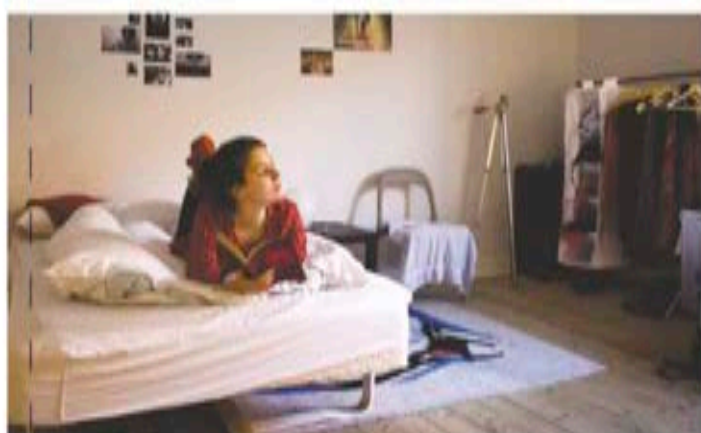
Du kan altid ringe eller skrive til os og få en uforpligtende samtale om vores tilbud. Ring på 33 11 30 75 eller skriv til info@llo.dk.



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

FEM GODE RÅD TIL STUDERENDE DER SØGER BOLIG

Lige nu er tusindvis af unge studerendepå boligmarkedet – nogle for første gang. Her er nogle af LLO's råd til dem alle.



Alene i København er der de sidste 20 år kommet fem gange så mange indbyggere som boliger. Det betyder, at mange studerende vælger delelejligheder i private lejeboliger. Men de skal passe på med kontrakten, lyder rådet fra LLO. (Arkivfoto: Mathias Frøsløv Holm)

TITUSINDVIS AF STUDERENDE er ved at gøre sig klar til studiestart og mange af dem skal finde et sted at bo og nogle skal bo for sig selv for første gang. Det ender ofte i en desperat jagt på en studiebolig. I alle tilfælde indebærer det kommunikation med og kontakt til en udlejer. Langt de fleste udlejere er gode og redelige, men lejeleven er kompliceret, og der er mange fælder, man alligevel kan gå i, når man skal underskrive sin lejekontrakt. Desværre ser vi også tilfælde, hvor udlejeren ligefrem snyder studerende. Hermed fem gode råd at tage med på vejen:

LLO fakta: Her er kvm-prisen

I København og Aarhus er kvm.-prisen for en moderniseret lejlighed (køkken og bad) op til 1.100 kr. pr. kvm. pr. år. Hvis den ikke er moderniseret, er prisen de samme steder mellem 550 kr. og 700 kr. I Aalborg

og Odense er lejen for moderniserede lejligheder 700-800 kr. pr. kvm. pr. år, mens ikke-moderniserede koster 550-600 kr. pr. år. Tallene er baseret på afgørelser i huslejenævnene.

1 PAS PÅ MED DELELEJLIGHEDER

Hvis du flytter ind i en lejlighed, hvor det kun er din ven og ikke dig, der står på lejekontrakten, så har du usikre lejeforhold. Hvis et skænderi ender med, at din ven smider dig ud, har du kun en måneds varsel til at flytte. Hvis både du og din ven skriver under på lejekontrakten, kan du få problemer, når du flytter. For hvis udlejeren ikke vil slette dig fra lejekontrakten, så hæfter du for eventuelle skader, der bliver påført lejligheden indtil din ven også flytter.

2 FUPMAGERE OG FALSKE ANNONCER

Vær kritisk - især hvis du falder over et rigtig godt tilbud. Hvis noget ser ud til at være for godt til at være sandt - så er det for godt til at være sandt. Der findes falske boligannoncer, hvor bagmænd får dig til at betale penge for et værelse eller en lejlighed, der aldrig bliver din, eller som måske slet ikke findes. Du skal aldrig betale noget, før du har set lejligheden. Hvis du er usikker på, om udlejeren overhovedet har ret til at udleje boligen ud til dig, så ring på ved nabolederen for at høre om de kender udlejeren, se billedlegitimation og gå ind på www.ois.dk og tjek, hvem der ejer ejendommen eller lejligheden. Bevar roen og betal aldrig kontant, selv om du bliver presset. Det er altid en god idé at få en kvittering på de penge, du overfører. Underskriv aldrig en kontrakt uden at få den tjekket af Lejernes Landsorganisation (LLO).

3 FIND FEJL OG MANGLER INDEN 14 DAGE

Når du er flyttet ind i din lejlighed, skal du inden 14 dage sende en liste anbefalet til udlejeren med fejl og mangler i lejligheden, så udlejeren ikke kræver, at det er ting, du skal betale for, når du flytter ud igen. Tag gode billeder som dokumentation. Fejl og mangler kan være alt fra en plet på gulvet til en dør, der mangler.

4 ALT FOR HØJ LEJE OG TIDSBEGRÆNSEDE LEJEKONTRAKTER

Mange studerende kommer til at betale en alt for høj leje. Du kan, hvis du klager inden der er gået et år, få de penge, du har betalt for meget, tilbage. Klager du efter 1 år sættes huslejen ned fremover. Du kan kontakte LLO for at finde ud af, om prisen er okay. LLO kan også hjælpe dig med at få din sag i Huslejenævnet. Hvis din lejekontrakt er tidsbegrænset, kan det være ulovligt og du skal sikre dig, at du ikke hænges op på lejen i hele perioden, hvis du vil flytte før udløb. Søg rådgivning, inden du skriver under!

5 BETAL DIN LEJE OG BETAL DEN TIL TIDEN

Der er ingen kære mor, hvis du ikke betaler din leje til tiden. Selv om du er utilfreds med boligen og den ikke er som du forventede, eller du har en konflikt med din udlejer, skal du altid betale leje og varme. Ellers er der en overhængende fare for at blive sat på gaden med meget kort frist.

MINUS
3.800
KR.PR.
MÅNED



Tordenskjoldsgade 57, 2.th, Aarhus.
Huslejenedsættelse: 3.800 kr. pr. måned.

MINUS
3.600
KR.PR.
MÅNED



Drogdensgade 16, 4.th, København.
Huslejenedsættelse: 3.600 kr. pr. måned.

MINUS
4.600
KR.PR.
MÅNED



Ålandsgade 37, 4.th, København.
Huslejenedsættelse: 4.600 kr. pr. måned.

Det hjælper at gå til LLO. Tre sager fra Aarhus og København gav lejenedsættelser på mellem 46 pct. og 57 pct. Men lejere i tusindvis kunne klage. De gør det bare ikke.

DET HJÆLPER AT GÅ TIL LLO og det hjælper at klage til Huslejenævnet. Disse tre eksempler har givet lejerne nedsættelser på mellem 3.600 og 4.600 gode kroner hver måned.

Aarhus: 3.800 kr. ned

I hjerneejendommen Tordenskjoldsgade 57/Otte Ruds Gade 32 i det populære Trøjborg-kvarter var lejligheden kun i begrænset omfang moderniseret. Det var udlejeren bekendt, at der skulle bo tre studerende i lejligheden og ved prisfastsættelsen satte han lejen til 1.000 højere end ellers, "når de nu skulle bo tre der", som han sagde.

LLO indbragte sagen for Huslejenævnet og lejen blev nedsat fra 99.000 kr. årligt til 53.125 kr. årligt eller fra 8.250 kr. pr. måned til 4.427 kr. pr. måned med tilbagebetaling af det for meget betalte. Lejenedsættelsen på 3.823 kr. pr. måned svarer til 46 pct. Lejerne er nu flyttet.

Amager: 4.600 kr. og 3.600 kr. ned

To lejere i 4.sals-lejligheder på Amager i København har fået i tusindvis af kroner til andre formål hver måned. De fik begge med LLO's hjælp nedsat huslejen efter en klage til Huslejenævnet. Nedsættelsen var 4.617 kr. pr. måned i det ene tilfælde og 3.687 kr. i det andet. Det svarer til hhv. 57 pct. og 49 pct.

I Ålandsgade 37, 4.th. fremlejede en lejer en andelslejlighed på 64 kvm med et nyere moderniseret køkken og malet terrazzogulv på badeværelset. Lejen var aftalt til 8.000 kr. pr. måned eksklusiv varme. Lejeren klagede over lejen og huslejenævnet satte i juni lejen ned til 3.383 kr. om måneden.

I Drogdensgade 16, 4.th. lejede en lejer en ejerlejlighed på 61

kvm, til 7.500 kr. om måneden eksklusiv varme. Lejligheden var med et nyere moderniseret køkken og et lille badeværelse med vinylgulv. Der var skimmelsvamp på væggene nær vinduespartierne. Lejeren klagede over lejen og nævnet pålagde udlejeren at udbedre skimmelsvampen og satte lejen ned til 3.813 kr. pr. måned.

Alt for få klager

LLO mener i almindelighed, at alt for få lejere klager over for høj en husleje, selvom de har fine udsigter til at vinde sagen. I tusindvis af lejere betaler for meget pr. måned. LLO har beregnet det til 180.000 lejere. De få sager skyldes, at lejerne tror, de bliver smidt ud, hvis de opretter en sag, mener LLO's cheføkonom, *Jesper Larsen*. Han tilføjer, at der også er en stor portion uvidenhed. Folk ved simpelthen ikke, at de har muligheden for at klage til Huslejenævnet, siger han.

Esbjerg, Kolding, Sønderborg

Jesper Larsen vurderer på baggrund af Huslejenævnens tidligere afgørelser, at en nyrenoveret lejlighed i en bygning, der er opført før 1992, i store sydjyske byer som Esbjerg, Kolding og Sønderborg maksimalt må koste 775 kroner årligt per kvadratmeter.

Avisen JyskeVestkysten har på denne baggrund lavet en stikprøve på et af landets største boligsites boligportal.dk, og den viser, at 30 ud af 60 lejligheder, der står til udlejning netop nu i de tre byer, koster mere end de 775 kroner årligt pr. kvm. kvadratmeter. Især i Kolding er priserne for høje.

Læs også siderne 12-14.

Flere og flere ulovlige gebyrer

AF KJELD HAMMER

ULOVLIGE GEBYRER PÅ boligmarkedet stikker regel-mæssigt deres grimme fjæs frem. Selv hos såkaldt pæne ejendomsselskaber.

I sidste måned kom det således for dagens lys, at De Københavnske Ejendomsselskaber (DKE) i et brev skriver til nye lejere, at det koster 1.500 kr. i administration at sige nej tak til en lejlighed, hvis man allerede har modtaget lejekontrakten. DKE, der administrerer 450 lejemål, ønsker ikke at kommentere kritikken.

Ulovligt

Advokat med speciale i lejeret, René Wöhler, slår til gengæld overfor DR fast, at gebyret strider imod både aftaleloven og lejeloven og altså er ulovligt.

Hans opfattelse deles af Lejernes LO.

Ejendomsforeningen Danmark, hvor DKE er medlem, vil ikke kommentere den konkrete sag overfor Vi Lejere.

Men adm. direktør Torben Christensen siger, at De Københavnske Ejendomsselskaber selv "må stå på mål for deres praksis".

Han er dog enig i, at "man ikke kan opkræve sådanne gebyrer og tilføjer: "Vi vil hurtigst muligt tage fat i de medlemmer, der i givet fald har misforstået reglerne".

Du mener overtrådt loven?

"Ja naturligvis. Og retspraksis og evt. bekendtgørelser".

Falder der brænde ned deruloven?

"Det er igen et spørgsmål om, hvad det er for en overtrædelse, og om man er parat til at rette op på det. Loven er ekstrem kompliceret og sandsynligheden for at lave fejl er overordentlig stor".

Et stigende problem

I LLO oplever man i det hele taget flere og flere ulovlige gebyrer. Der er f.eks. udlejere, som finder på at opkræve ulovlige gebyrer ved til- og fraflytning.

Også næstformand i De Studerendes Fællesråd,



1.500 kr. Så meget mener De Københavnske Ejendomsselskaber det skal koste at sige nej tak til en lejlighed. Men gebyret er ulovligt.

Rasmus Markussen, mener der er tale om et stigende problem.

Spørgsmål om kriminel fortid

For to år siden var De Københavnske Ejendomsselskaber også i mediernes søgelys. Da kom det frem, at selskabet spurgte ind til potentielle lejeres økonomi og kriminelle fortid.

LLO's landsformand, Helene Tuvværd, kaldte dengang fremgangsmåden "usympatisk", selv om den ikke er direkte ulovlig.

Hun sagde:

"Det er nogle kriterier, som ikke har noget med boformen at gøre. Vi har principper i vores samfund - et retssamfund. Det er sådan, at hvis man får en straf for noget, man har begået, så udstår man sin straf og så skal man ikke straffes yderligere".

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: 1. oktober 2013

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print

Layout: xtern design