



Gode råd om fremleje, flytning, maling og din varmeregning

Hun klagede over
politiet – og vandt

Urimelig dom: Ud efter
47 år i samme lejlighed

Billige boliger i
København er halveret

Nyt lejelovs-forslag med godbidder og mangler

LLO's landsformand kommenterer ministerens udspil til ændring af lejeloven. Hun "tøjler sin umiddelbare begejstring". Og så kalder hun udlejernes indvendinger "rent sludder".

DEN 24. MARTS 2014 offentliggjorde ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen, en pjece med et udspil til ændringer af lejeloven. Udspillet, der lige nu forhandles på højtryk i Folketinget, er dels lavet med udgangspunkt i den såkaldte "enighedsliste", dvs. med udgangspunkt i de forhandlinger, der har været i efterhånden mange år mellem udlejer – og lejerorganisationerne, og dels indeholder det en række nye punkter, som ministeren af egen drift har tilføjet.

De første, indledende forhandlinger er overstået, men det er særdeles svært at forudsige, hvordan det endelige forslag kommer til at se ud. Dog, der er en række elementer, vi allerede nu kan vurdere og også være yderste tilfredse med – hvis de vel at mærke holder!

LLO som inspirator

Således indeholder regeringens udspil flere forslag, hvor det er LLO, der har været inspirator. Det drejer sig for eksempel om obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter, normalistandsættelse, vedligeholdelsesplaner og såkaldt forhøring af beboerrepræsentationen.

Men der er også godbidder til udlejere. Dels er der forslagene om periodisk regulering af OMK-huslejen med nettoprisindeks, en udtynding i de usanktionerede rettigheder for beboerrepræsentationen og lettelse i forhold til afrapportering af vedligeholdelsesregnskaber.

Går efter bredt forlig

Det er vores vurdering, at regeringen går efter at få et bredt forlig, hvor både venstrefløjen og de borgerlige partier er med. Netop



Forslaget ændrer ikke udlejers ret til at afvise energiforbedringer, som lejerne foreslår. Heller ikke, hvis lejerne selv iværksætter dem.

derfor er udspillets hovedvægt forenkling og modernisering – uden at balancen i lejelovene for alvor forrykkes til enten den ene eller den anden side. Ikke desto mindre har udlejere - lige siden udspillet blev kendt - været ude med udsagn og vurderinger, der mest af alt minder om dommedagsprofetier for hele den private udlejningssektor! Undrende har vi måttet lægge øre til udlejernes noget skingre påstande om, at hvis udspillet gennemføres som det blev fremsat, ja så er det stop for al privat udlejning og nærmest også civilisationen som vi kender og elsker den...

Rent sludder

Det er selvfølgelig det rene sludder og det savner ethvert hold i virkeligheden. For eksempel at påstå, at indførelsen af et nyt system for ind- og fraflytningssyn (som kan imødegå de mange konflikter og sager, vi ser omkring fraflytning) eller indførelse af be-

grebet normalistandsættelse (som vi allerede i dag kender fra den almene sektor og som vil kunne reducere fraflytningsomkostningerne med ca. 15 pct.) på denne måde kan spolere muligheden for at drive privat udlejning i Danmark.

Udspillet fra boligminister Carsten Hansen indeholder desuden forslag om ændringer i vedligeholdelsesreglerne, rullende vedligeholdelsesplaner og ændringer i forhold til varslingsregler og beboerindflydelse, der på nuværende tidspunkt fortsat er lidt uklare, men også meget vigtige for lejerne og LLO. Vi vil naturligvis holde meget øje med, hvordan det rigtige forslag kommer til at se ud.

Prisindekseret husleje

Som noget nyt foreslås det som nævnt også, at den omkostningsbestemte husleje i fremtiden skal kunne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset, således at udlejer



LLO har inspireret til flere af forslagene. Men, men. Ønsket om at begrænse de alt for høje lejeforhøjelser ved genudlejning efter modernisering er ikke med. (Arkivfoto)

slipper for at beregne den omkostningsbestemte leje hvert år, men blot skal gøre det f.eks. hvert andet år. Ministeriet har endnu ikke lagt sig fast på det eksakte tidsrum, men meningen er, at lejen i denne periode kun kan stige med stigningen i indekset – og at denne stigning skal varsles. Vi har i LLO ikke afvist, at man kan bevæge sig i retning af en regulering med nettoprisindekset men pointeret, at vi forudsætter, at det kun er under særlige betingelser, at en sådan regulering kan accepteres. For eksempel skal det så ikke længere være muligt helt at omgå den omkostningsbestemte leje. Mange udlejere af mellemstore ejendomme undgår behændigt, at lejen bygger på udlejers omkostninger, og det ville være godt at få stoppet.

Sammenskrivning af lovene blev fravalgt

Som allerede skrevet, så forhandles forslaget lige nu, og det er derfor svært at sige noget om det endelige resultat. Men i LLO er vi selvfølgelig kedede af, at man har valgt ikke at lave en egentlig sammenskrivning af lejelovene, ligesom vi savner forslag, der kan opveje det tab det er for lejerne, at man tilsyneladende vil fjerne usanktionerede bestemmelser omkring beboerrepræsentationernes indflydelse og indsigt frem for at gå den anden oplagte vej – at give dem et indhold – en sanktion! Vi

noterer os, at man fra ministeriets side lægger op til at fjerne bestemmelser fra enten lejeloven og boligreguleringsloven, så den samme regel kun står ét sted – det er klart en forenkling, og den hilser vi velkommen.

Godbidder og mangler

Selvom der i Carsten Hansens udspil er mange godbidder til lejerne, mangler der meget, før vi som en anden håndboldtræner begynder at hoppe af glæde over ministerens forenklingsforslag. F.eks. er det stadig sådan:

- at udlejer *ikke* skal dokumentere udgifter til istandsættelse ved fraflytning i form af bilag til lejerne,
- at udlejer *ikke* skal indbringe sagen for Huslejenævnet, hvis der er uenig om fraflytningsregningen,
- at lejer *ikke* i alle tilfælde kan vælge håndværkere ved istandsættelse ved fraflytning,
- at udlejer *ikke* skal give lejer eller beboerrepræsentationen adgang til at se bilag i forbindelse med vedligeholdelsesregnskabet,
- at lejer *ikke* kan tvinge udlejer til at gennemføre energiforbedringer af ejendommen, endsige selv iværksætte,
- at lejer *ikke* kan få en godtgørelse for eget arbejde i forbindelse med istandsættelse

for lejers egen opsparing på vedligeholdelseskontoen,

- at lejer *ikke* kan modsætte sig lejeforhøjelser, såfremt udlejer mod lejers ønske påsætter en altan eller laver andre forbedringer

Modernisering ved genudlejning

Og så har jeg slet ikke nævnt vort gamle ønske om en lejelovgivning, der begrænser de alt for høje lejeforhøjelser ved modernisering ved genudlejning, det løbske lejeniveau i boligretterne, de ringe vilkår for erstatningsbolig ved nedlæggelser af en bolig og de private udlejerens asociale skalten og valten mellem lejerne, når en lejlighed skal udlejes.

LLO tøjler begejstringen

Samlet set er LLO på nuværende tidspunkt og med den viden, vi har i dag, bestemt ikke afvisende overfor det fremsatte forslag. For trods ovenstående mangler så er der mange forslag, der ser rigtig fornuftige ud. Men indtil videre tøjler vi vores umiddelbare begejstring. Meget kan stadig nå at ændre sig i forhandlingernes løb, og vi følger derfor udviklingen meget nøje og ud fra devisen, at djævelen som bekendt ofte ligger i detaljen.

SE OGSÅ SIDE 22-23.

KØBENHAVN:

Tingbjerg – før udskældt nu efterspurgt



De boligsøgende har igen fået øjnene op for Tingbjergs mange kvaliteter. Korteste ventetid er nu 6-12 måneder, men mest almindeligt mellem 1 og 4 år.

Bydelen Tingbjerg i Brønshøj var et særdeles attraktivt boligkvarter, efter det blev opført mellem 1956 og 1968. Det trak mange familier ud fra centrum af København til lyse omgivelser med grønne områder. For år tilbage faldt områdets omdømme – mest hos folk, der aldrig havde boet der selv og kun kendte det af omtale. Det blev udskældt og ringeagtet og registreret som et udsat "boligområde".

Nu er det igen blevet nye tider for de 2.000 husstande og 5.000 beboere, der dagligt kan glæde sig over de grønne områder Utterslev Mose og Vestvolden og alligevel kun har kort vej til Københavns

centrum. De boligsøgende har igen fået øjnene op for bydelens mange kvaliteter. Den korteste ventetid på at flytte ind i de fem boligafdelinger, der administreres af KAB, er nu 6-12 måneder. Og det gælder endda kun i visse type lejligheder på 3 eller 4 rum i det, der hedder Tingbjerg 4 og Tingbjerg 5. I Tingbjerg 1, Tingbjerg 2, Tingbjerg 3 og andre dele af Tingbjerg 4 og Tingbjerg 5 er ventetiden typisk mellem 1 og 4 år og for visse lejligheders vedkommende mellem 5 og 8 år.

FSB administrerer tre andre boligafdelinger og de otte selvstændige afdelinger har tre afdelingsbestyrelser. *KjH*

LLO'er fik fingeraftryk på SF-politik

Hele sit liv har Peter Andersen fra Ballebrændt for boligpolitik. Det var derfor lidt af en provokation for ham at læse forslaget til landsmødeudtalelsen i SF i marts. Der stod ikke ét ord om boliger. Det samme var tilfældet med den politiske beretning.

Peter Andersen, der er medlem af LLO's forretningsudvalg og samtidig aktiv SF'er, gik til computeren og skrev et ændringsforslag til udtalelsen. "Husk, at 40 pct. af de stemmeberettigede bor til leje", skrev han i sin begrundelse og argumenterede med den store mangel på betalbare boliger og den kendsgerning, at der i de eksisterende boliger sker en udvikling med store lejestigninger, så

der bliver færre boliger til studerende og almindelige borgere.

Hans ændringsforslag fyldte fire linjer, men kun nogle få ord kom med i den endelige landsmødeudtalelse. De var til gengæld vigtige. Landsmødet slog nemlig fast, at de "dårligst stillede skal sikres et godt og værdigt liv gennem konkrete rettigheder til uddannelse, behandling ved sygdom og økonomisk tryghed ved arbejdsløshed eller sygdom" og så kom det: "og gode og billige boliger".

Sådan kom en LLO'er til at sætte sit fingeraftryk på landsmøde-udtalelsen. Mødet blev i øvrigt overværet af landsformand Helene Toxværd som gæst. *KjH*

NÆSTVED

Bestyrelsen gik og kom tilbage

Næstformand Claus Krarup er eneste hane i kurven i bestyrelsen for LLO Næstved efter generalforsamlingen d.24. marts. Her blev hele bestyrelsen, incl. Claus Krarup, genvalgt. Den mangeårige formand, Susanne Thomsen, blev genvalgt for en ny periode. To andre kvinder, Ulla Mortensen og Anita Wulff, nyvalgte til bestyrelsen. Det samme gjorde to nye suppleanter: Grethe Lønborg og Sanni Scharff.

Men inden disse valg havde hele bestyrelsen nedlagt sine mandater. De erklærede sig dog villige til genvalg på betingelse af generalforsamlingens opbakning til en konkret kritik af visse forhold til regionsbestyrelses-arbejdet. Den opbakning fik de altså.

KjH

Nye LLO-formænd i Aarhus og Djursland

LLO-afdelingen i landets næststørste by, Aarhus, har fået ny formand. Efter fire år på posten har Nini Kristensen trukket sig helt ud af arbejdet. Hun er blevet afløst af Ole Koch Rasmussen, der foreløbig er konstitueret indtil den ordinære generalforsamling i maj. Ole Koch sad i bestyrelsen forud for skiftet og har ved siden af lejerarbejdet været aktiv i den århusianske fagbevægelse.

Også LLO afdelingen på Djursland har fået ny formand. Afdelingen blev genstartet i sommeren 2010 med Anna Hembo som formand. Hun er nu trådt tilbage og erstattet af Vibeke Ulriksen, der var medlem af bestyrelsen i forvejen. Anna Hembo fortsætter i regionsbestyrelsen og stiller også op til genvalg som suppleant til hovedbestyrelsen.

KjH

Minister til 98 borgmestre: Få så fingrene ..

LLO blev hørt hos ministeren. Boligminister Carsten Hansens brev til borgmestrene gør kommunernes ansvar i forhold til loven helt tydelig.

DET STÅR IKKE HELT SÅDAN som i overskriften, men det er tæt på, hvad boligminister Carsten Hansen skriver til landets 98 borgmestre i en opsang om deres forpligtelser overfor sundhedsfarlige boliger. Den slags kaldes på ministersprog for en "orientering". Men meningen er god nok. Hensigten også. Kommunernes ansvar bliver simpelthen skåret ud i pap.

Ikke-se-ikke-høre

Brevet er blevet til efter en meningsudveksling mellem LLO's formand i Horsens, James Arbøl, og boligminister Carsten Hansen. En utålmodig James Arbøl har i breve til ministeren fortalt om kommuner, der vælger ikke-se-ikke-høre-metoden eller som i Odense direkte fejlfortolker loven. Han har også sagt, at "når ænderne på en gård i Vestjylland rammes af fugleinfluenza, så går hele det politiske liv i selvsving. Men tusindvis af lejere dør på grund af skimmelsvamp og får lov at sejle deres egen sø". (Vi Lejere nr. 1, 2014).

Den 23. januar 2014 gik brevet fra ministerkontoret i København ud til de 98 borgmestre. Carsten Hansen skriver allerede i første linie, at hans brev er blevet til på baggrund af en række forhold, som LLO har anført vedr. kommunernes behandling af skimmelsvamp. Han fortsætter:

Ministeren: "Hurtigst muligt"

"Det er LLO's opfattelse, at kommunerne enten ikke følger op, eller ikke følger hurtigt nok op på de sager, de får om skimmelsvamp". Og så slår han fast:

"Der er således ingen tvivl om, at kommunen efter byfornyelsesloven har pligt til at tage hånd om sundhedsfarlige boliger". Ministeren kan ikke gå ind i konkrete sager, men han vil gerne "sikre" sig, at kommunerne er helt klar på byfornyelseslovens regler om kondemnering og genhusning, "herunder kommunernes forpligtelser på området". Han vedhæfter et bilag, hvor lo-



En utålmodig James Arbøl har i breve til ministeren fortalt om kommuner, der vælger ikke-se-ikke-høre-metoden eller som i Odense direkte fejlfortolker loven. I LLO Horsens går der ikke en uge uden nye sager med skimmelsvamp. Billedet her er fra LLO-afdelingens træffetid om torsdagen. (Foto: James Arbøl)

vens regler om håndtering af skimmelsvamp er uddybet og fastslår helt generelt, at der er "ingen, som skal bo under sundhedsfarlige forhold – og det gælder uanset hvem, der har ansvaret for forholdene og hvilken boligform, der er tale om."

Boligministeren slutter sit brev af med tre linier, der utvetydigt beder om hurtig handling:

"Jeg finder det samtidigt vigtigt, at sagsgangene i kommunen er tilrettelagt, således at de sikrer, at oplysningerne om fugt og skimmelsvamp i boliger altid bliver undersøgt hurtigst muligt. Pligten til at undersøge forholdet gælder uanset hvilken forvaltning i kommunen, der bliver bekendt med forholdet".

Høring i Horsens

James Arbøl er tilfreds med ministerens brev, men spørger: "Hvor går man hen og klager, hvis kommunerne ikke lever op til deres

ansvar og pligt? Er lejeren flyttet fra en skimmelramt lejlighed, så skriver kommunen til udlejeren, og han får måske to år til at udbedre forholdene, fordi kommunen er for langsom til at følge op. I mellemtiden er nye lejere flyttet ind".

LLO Horsens vil tage denne vinkel - og hele problemstillingen med skimmelsvamp - op i en høring i august-september. Høringen er endnu ikke fastsat på dato, men vil finde sted i Horsens.

LLO Hovedstaden og LLO Danmark fejrer Helene Toxværd fødselsdag med en reception fredag den 20. juni kl. 13-16 i LLO Hovedstadens lokaler, Vester Voldgade 9, København V. Velkommen!



Helene Toxværd fylder 50

Formanden for LLO Danmark og LLO Hovedstaden runder der skarpe hjørne.

PÅ GENERALFORSAMLINGEN i maj 2003 rejste LLO Hovedstadens næstformand sig op og holdt en tale. Næstformanden stillede nemlig op til formandsposten, fordi den daværende formand, *Niels Busk*, gik på pension. Det efterfølgende kampvalg med en mandlig modkandidat endte med et komfortabelt flertal til den første kvinde på posten.

Fra denne dag i maj 2003 hed formanden for LLO Hovedstaden *Helene Toxværd*. I sin valgtale sagde hun blandt andet, at hun ville arbejde for at få afskaffet Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og at hun i øvrigt mente, at der burde bygges langt flere almene boliger.

I Lejernes LO Hovedstaden var Helene Toxværd herefter den udfarende politiske

kraft, som satte dagordenen for hovedstadens lejere. Også i LLO Danmarks hovedbestyrelse og forretningsudvalg.

Da *Klaus Hansen* i 2009 trak sig tilbage som formand i LLO, var der få, der kunne forestille sig andet end at Helene Toxværd også skulle være formand for hele LLO. Og det blev hun – med klapsalver og uden modkandidat. I 2012 genvalgtes hun på samme måde til en ny periode.

Sine første fem år har Helene Toxværd brugt til at skærpe LLO's i forvejen markante profil. LLO er – som organisationen selv siger i sine slogans - både dem, der hjælper lejerne og dem, der indhenter bolighajerne. Medspillere og modspillere i det politiske og organisatoriske liv har måttet sande, at

der bag det venlige smil og det lattermilde væsen ligger en stålsat vilje til at stå fast på lejernes lovfæstede rettigheder og kamp for boliger, der er til at betale. Vel at mærke i en tid, hvor liberalismen har godt tag i mange beslutningstagere og deres meningsfæller på Borgen og udenfor.

Nu bliver Helene Toxværd 50. Og hun har ikke alene nået at være dobbelt formand i LLO, hun har også nået at fejre sølvbryllup og være mor for sine tre børn. På trods af de mange arbejdstimer har hun bevaret sit ægte engagement i andre menneskers velbefindende. Og ikke mindst har hun ved mange lejligheder vist sin helt særlige evne til at samle og forene de mennesker, LLO består af.

Det siger en del om Helene Toxværd, at hendes ofte brugte yndlingsudtryk er "det er fedt at være formand". I organisationen er der mange, der siger til hinanden, at de sandelig også mener, det er fedt at netop hun er formand.

Billige boliger i København er halveret

Byens styre frygter udviklingen og vil have ændret planloven. Samtidig medfører flere og flere enlige, at efterspørgslen rettes mod lejligheder. Det får priserne til at stige.

ANTALLET AF BILLIGE BOLIGER i København med en husleje på under 4.000 kr. er halveret siden 2009. Det har fået alarmklokkerne til at ringe på hovedstadens rådhus, hvor man forudser lange ventelister, flere hjemløse og flere udsatte boligområder.

Socialborgmester *Jesper Christensen* (s) kalder udviklingen alvorlig. "Hvis vi skal have en by, der hænger sammen, så er antallet af billige boliger helt afgørende", siger han til Altinget.

Planloven skal ændres

I en rapport fastslår kommunen, at København har brug for statslig hjælp. Konkret peger man på behov for ændringer i planloven, at der gives større tilskud til husleje for ældre samt udvidet anvisningsret og ændring i boligstøttereglerne.

Hvis planloven ændres, kan kommunen i højere grad få mulighed for at stille skrappe krav til private grundejere, der ønsker at bygge boliger. Det kan eksempelvis være krav om et vist antal boliger med lav husleje, påpeger socialborgmesteren. Derudover peger han på, at de høje grundpriser i København udfordrer mulighederne for de almene boligselskaber. "Man er nødt til at gøre det mere attraktivt for de almene boligselskaber at bygge i de nye boligområder i København. Det rammebeløb, som staten fastsætter, gør det svært for dem at bygge, hvor grundpriserne er høje," siger han og anbefaler dermed regeringen at hæve rammebeløbet for, hvor meget de almene boligselskaber må bruge på at bygge boliger.

Planloven diskuteres netop nu heftigt af helt andre årsager, nemlig de muligheder, den giver rockere for at etablere klubhus i et villakvarter.

Ifølge rapporten har Københavns Kommune løbende rettet henvendelse til "de relevante ministerier", hvor den gennemgående



Lejligheder tæt på centrum af de større byer vil blive en efterspurgt vare i fremtiden. Bryggeriet på Carlsbergs gamle grund i København er et stort byudviklingsområde, hvor der forventes opført 3.000 boliger, heraf 300 lejeboliger. Planen er at bygge boliger "i alle størrelser og i flere prisklasser – så der er plads til både den store familie og til singlen, og til folk med forskellig indkomst, hvad enten man vil eje eller leje". De første ejerboliger i Carlsberg Byen forventes indflytningsklar om tre år. Men billige bliver boligerne næppe.

tilbage melding har været, at ministerierne ikke mener, at det skal være en kommunal opgave at tilvejebringe billige boliger.

Kommunale grunde til markedspris

Arbejdsgruppen peger på flere forhold, der gør opførelsen af nye billige boliger problematisk. Kommunale grunde skal udbydes til markedspris, også når kommunen vil opføre almene boliger. Sammen med lokale forhold

som højere entrepriseudgifter, parkeringskrav m.v. betyder det, at etableringen af nye boliger bliver så omkostningsfuld, at det begrænser de egentlige muligheder.

Kommunen har ikke mulighed for direkte at påvirke huslejepriser, hverken i alment eller privat byggeri. I den almene boligsektor fastsættes lejen ud fra udgifterne til opførelse, drift af bolig og henlæggelser. Kun boligernes størrelse har kommunen indflydelse på gennem kommuneplanen. Derved kan man så indirekte påvirke huslejens størrelse.

Behov for 130.000 flere boliger

Samtidig med denne udvikling viser nye beregninger fra Dansk Byggeri, at der er brug for 130.000 flere boliger i 2020. Det skyldes, at vi helst vil bo i byen, at vi bliver flere og flere og at flere bor alene. Går vi yderligere 20 år frem, vil bolig efterspørgslen stige med 350.000 boliger. Det mener i hvert fald Boligøkonomisk Videncenter.

Årligt nedslides omkring 5.000 boliger, og det betyder, at der skal bygges 16.775 boliger om året for at efterkomme efterspørgslen. I 2013 blev der fuldført 12.160 nybyggede boliger. Altså langt fra rapportens anbefaling.

Den større andel af enlige betyder, at efterspørgslen rettes mod lejligheder. Efterspørgslen vil især stige i bymidten i både København og de østjyske byer som f.eks. Aarhus. Efterspørgslen på lejlighederne i byen vil samtidig betyde, at priserne vil stige, hvis der ikke kommer gang i nybyggeriet. Og igen betyder det, at mange skubbes væk fra bymidten i de større byer, fordi de simpelthen ikke får råd.

I Dansk Byggeri mener man, at svaret er, at kommunerne skal have fokus på at udvikle attraktive boligområder, som folk vil investere i. Derudover skal de finansielle investeringsfonde have øjnene op for, hvor attraktivt markedet er.

8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Bente Kristensen



Cecilie Stigkær



Tine Storvang



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

NÅR DU TROR DU LEJER, MEN I VIRKELIGHEDEN FREMLEJER...

MED MASSIV BOLIGMANGEL i de større danske byer er mange tvunget til at begive sig ud i lejemarkedets gråzone - fremleje. Dette er ikke i sig selv et problem, men når lejeren ikke er klar over, at han bor til fremleje, kan det have uheldige konsekvenser, både under lejeforholdets beståen og ved fraflytning.

Find ud af, hvem der ejer ejendommen, før du flytter ind
Fremleje vil sige, at man lejer sit lejemål af en udlejer, som selv er lejer, i praksis oftest lejede lejligheder eller udlejede andelslejligheder. Lejer man derimod en ejerlejlighed direkte af ejeren, bor man til almindelig leje.

Det er heldigvis muligt at undersøge sine forhold, inden man flytter ind. Det første og vigtigste, man skal klargøre er, hvem der ejer ejendommen. Dette kan ske ved opslag enten i tinglysningsbogen på www.tinglysning.dk eller ved opslag i BBR-registret via siden www.ois.dk (den Offentlige InformationsServer).

Hvis navnet på ejeren stemmer overens med navnet på kontrakten, er den hellige gral velforvaret. Problemet opstår, hvor udlejer af lejemålet i henhold til kontrakten er en anden end ejeren.

Skriv til både udlejer og ejer

I mange tilfælde har det sin naturlige forklaring deri, at der er tale



Af Jakob Møldrup-Lakjer,
LLO Hovedstaden

om et administrationselskab, altså et selskab som handler på udlejers vegne. Hvis man er i tvivl, er det vigtigt at man afsøger spørgsmålet ved på forhånd at skrive til både udlejer i kontrakten og ejendommens ejer for at få bekræftet, at der er tale om et administratorforhold. Er dette tilfældet, er man stillet som om man lejer direkte af ejeren. Hvis det derimod ikke lykkes at få dette bekræftet, er der stor risiko for, at du i virkeligheden bor til fremleje. Administration kan forekomme i flere led, og det er vigtigt, at man kontakter alle de involverede parter.

Konsekvenser ved fremleje

Hvis man bor til fremleje, er man ikke lige så godt stillet, som hvis man havde boet til almindelig leje. Typeeksempler vi ser er manglende tilbagebetaling af depositum, hovedlejerens misligholdelse af kontrakten samt fremleje uden tilladelse fra ejeren.

Depositummet tilbagebetales ikke efter fraflytning

Hvis man fraflytter en fremlejet lejlighed og ikke får sit depositum tilbage, har man ikke - som ved almindelig udlejning - sikkerhed i lejemålets mursten. Dette vil sige, at man er afhængig



Tegning Jette Svane

af, at udlejer/fremlejegiver stadig har depositummet i behold ved fraflytning. Har udlejer ikke det, risikerer man at stå tilbage med et pengekrav, som udlejer ikke kan betale tilbage. Og da man ikke kan plukke håret af en skaldet, ender det ofte med, at lejeren ikke får sine penge.

Udlejer holder op med at betale leje til ejeren

Som fremlejetager afleder man sin brugsret af sin udlejer, fremlejegiveren. Det vil sige, at man kun har ret til bo i lejemålet så længe udlejer betaler sin husleje til tiden til ejendommens ejer. Kommer udlejer bagud med huslejen, risikerer man derfor som fremlejetager at måtte fraflytte lejemålet i utide til trods for, at man har overholdt sin del af aftalen. Dette er naturligvis erstatningspådragende for udlejer, men hvis udlejer ikke har nogen penge, er erstatningskravet i sig selv ikke noget værd.

Problemet bliver ofte aktuelt, hvor udlejer fremlejer til en højere pris, end han selv betaler. Her er man svagt stillet som lejer idet man risikerer, at udlejer holder op med at betale leje til ejeren, hvis lejer benytter sig af sin lovsikrede ret til at få Huslejenævnet til at fastsætte den korrekte leje.

Udlejer har ikke fået tilladelse og fremlejer ulovligt

Det mest alvorlige problem opstår, når det viser sig, at udlejer

fremlejer ulovligt. Ulovlig fremleje vil sige, at udlejer ikke opfylder lovens betingelser for fremleje, hvorfor fremleje vil kræve en tilladelse fra ejer, og at denne tilladelse ikke er indhentet. Hvis dette sker, bor man ulovligt til fremleje, og i så fald skal man flytte hvis ejeren kræver det – hvilket de ofte gør. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt udlejer har ret til fremleje, bør man spørge ejendommens ejer, inden man underskriver.

Når uheldet er ude

Hvis du finder ud af, at du bor til fremleje, har du mulighed for at beskytte dit depositum og forudbetalte leje. Fremlejetagere har nemlig ret til at udskifte disse beløb med en bankgaranti eller ved at deponere et tilsvarende beløb i banken.

Desværre fremgår det ikke af loven på hvilke betingelser beløbet skal deponeres/garanteres og Boligministeriet svarer adspurgt blot, at det skal stilles på de "sædvanlige betingelser". Problemet er herefter, at der ikke findes nogen sædvanlige betingelser for dette inden for lejeretten, så det er vigtigt, at garanti/deponeringen stilles rigtigt.

LLO arbejder på at få dette afklaret en gang for alle, så fremlejetagere ikke i fremtiden risikerer at stå tilbage med værdiløse krav.

Ung kvinde til LLO:

Hvad skal jeg huske, når jeg skal flytte?

BREVKASSE HVAD NU LLO?

Kære LLO,

Hvad skal jeg huske at gøre, hvis jeg skal flytte?

Hilsen
Kristina, Kolding

SVAR:

Kære Kristina!

TAK FOR DIT SPØRGSMÅL. Det er rigtig godt at få afklaring, inden man begiver sig ind i en fraflytning. Det er efter vores erfaring i fraflytningssituationen, at flest uenigheder opstår mellem udlejer og lejer.

Nu skriver du ikke om du bor i en privat udlejningsbolig eller om du bor i en almen bolig. Reglerne er lidt forskellige. Særligt er der lidt mere regulering omkring udlejers fraflytningskrav ved de almene boliger, og som følge heraf er der også færre uenigheder. I det følgende tager jeg udgangspunkt i, at du bor i en privat udlejningsbolig.

Opsigelse

Du skal opsig lejemålet skriftligt og med den frist, I har aftalt - oftest 3 måneder. Udlejer skal have opsigelsen i hænde inden d. 1. i en måned. Tjek din kontrakt om der er en særlig aftale om at fraflytte før lejemålets ophør.

Lejemålets stand ved din overdragelse

Ved fraflytning fastslår lejelovens § 98, at lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsesforpligtelse. Desuden skal lejer ikke udbedre mangler, som det påhviler udlejer at afhjælpe.

I lejekontrakten findes også ofte bestemmelser omkring lejemålets stand ved fraflytning. Derfor er denne meget vigtig at gennemgå grundigt, inden man indleder



fraflytningen. Desuden er det altså væsentligt om lejer eller udlejer har haft pligten til indvendig vedligeholdelse under lejeforholdet.

Lejelovens bestemmelse i § 98 siger desuden, at man ikke kan pålægge lejer at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Der er tale om en samlet vurdering af lejemålet, hvilket vil sige, at man ikke kigger minutøst på hver enkelt bygningsdel, men samlet vurderer om lejemålet fremstår i samme stand som ved lejers overtagelse.

Hvordan og hvor meget du skal foretage dig, afhænger også af din mulighed for at dokumentere lejemålets stand, da du overtog det. Derfor vil jeg helt konkret opfordre dig til at kontakte din lokale LLO-afdeling. Medbring din kontrakt og indflytningsmangel-liste og tag en snak med en rådgiver, der giver dig afklaring af, hvad der kan kræves af dig ved fraflytning.

Indflytningsmangel-liste som bevis ved fraflytning

Ved lejers indflytning ser vi meget ofte, at lejer ikke får lavet den såkaldte indflytningsmangel-liste. Denne liste skal lejer inden 14 dage fra lejemålets overtagelse fremsende til udlejer for ikke at fortabe retten til at påberå-

be sig de pågældende mangler og kræve dem afhjulpet. Desuden tjener listen som lejers dokumentation ved fraflytning for, at der var mangler eller uoverensstemmelser mellem lejemålet og kontraktens ordlyd. F.eks. kan det af kontrakten fremgå, at lejemålet er overtaget nymalet, selv om det faktisk ikke er tilfældet. Hvis lejer ikke skal risikere at komme til at betale for nyistandsættelse af lejemålet ved fraflytning, skal mangel-listen være udfyldt og gerne være suppleret af bil-leddokumentation fra overtagelsen. Det kan også være, at der manglede døre ved lejers overtagelse, eller var andre fejl ved lejemålet.

Maling

Hvis der skal males i et eller andet omfang, er det en god ide at få en eller flere uvildige malermestre til at give et tilbud på, hvor meget det vil koste at få lavet lejemålet. Det vil ofte være billigere at bruge en malermester udefra, end at benytte den malermester, udlejer bruger. Vi er bekendt med, at man visse steder i den almene sektor ikke accepterer dette. Måske fordi den almene boligsektors faste malermestre har fået istandsættelsesarbejdet ved licitation og nødig giver afkald på denne "eneret". Lejeloven § 98 giver dig imidlertid ret til selv at få det ordnet. Lejeloven står altid over indholdet af en lejekontrakt.

Nøglerne og ny adresse

Nøglerne skal du aflevere og sørge for at få dokumentation for modtagelsen. Desuden skal du sørge for at oplyse din nye adresse eller en anden adresse til udlejer, hvortil eventuelle fraflytningskrav kan sendes.

Er der ikke aftalt andet, har udlejer 14 dage fra du afleverer lejemålet til at fremsætte krav mod dig.

Hvis lejer selv får malet, råder lejer over lejemålet indtil den 1. i måneden kl. 12.00 ifølge lejelovens § 98, som den almene lejelov også henviser til.

KONTAKT DIN LLO AFDELING, HVIS DU ER I TVIVL OM BERETTIGELSEN AF KRAV FRA DIN UDLEJER.

Med venlig hilsen
Peer Marfelt, Formand, LLO Kolding

HUSET PÅ CHRISTIANSHAVN:

Kringlet jura sætter lejer på gaden efter 47 år

Datter af huset fik et arveforskud på 1/10 af huset. Det gjorde hende til "ejer" med ret til at smide lejerer ud.

EN UDSDMIDNINGS-DOM VED Københavns Byret har rystet selv garvede boligjurister i LLO. Efter 47 år i samme 1.sals-lejlighed skal Niels Vilhelm Hansen ud af sin lille, 50 kvm. lejlighed i Wildersgade 35 på Christianshavn. Niels er 72 år og folkepensionist. Det, der ryster LLO, er både juraen og moralen.

"Hvis man kan blive smidt ud af sin lejlighed efter 47 år og dommeren 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", siger direktør Claus Højte i LLO Hovedstaden.

Dommen viser, hvordan loven og juraen kan omgås, når en lejer partout skal ud med den begrundelse, at "ejerer" selv vil benytte lejemålet. Og hvordan byretten anerkender fremgangsmåden, mener LLO.

Sagt mere direkte: Byretten sluger råt, at det hele er konstrueret med det ene formål at få lejerer ud.

1/10-ejer på arveforskud

Konflikten i 1700-tals-huset på Christianshavn opstår, da datteren til det ægtepar, der ejer huset, ønsker at flytte ind i netop 1.sals-lejligheden, hvor Niels 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 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. Mindre end to måneder senere kommer opsigelsen.

Fra beboelse til erhverv

Stuelejligheden var tidligere beboet af datteren, men hun flyttede til nabogaden Strandgade. Kort efter får forældrene stuelejligheden registreret som erhvervslejemål. Det er - ifølge



Niels Vilhelm Hansen: "De nye ejere, mine tidligere med-lejere, der bebor hele resten af huset, vil nu også have min lejlighed. Jeg er i chok. Vi har boet sammen i 47 år. Vi har levet hvert vores ret forskellige liv, men vi har da også spillet både Bellman og Haydn sammen".

Niels Hansen - blot en "fiktiv konstruktion". Formålet er at undgå at skulle tilbyde Niels denne lejlighed som ejerne ellers ville være forpligtet til iflg. lejeloven. Niels skal altså ud. Det får han så brev om fra et af Københavns kendte advokatfirmaer - efter 47 års naboskab. Advokaten er Lars Langkjær, der er velkendt i LLO!

"Ingen særlig tilknytning"

Dommen i boligretten (Byretten) lægger vægt på, at datteren er opvokset i huset og "fortsat har bevaret en tæt tilknytning til ejendommen". Det taler iflg. dommen også til datterens fordel, at hun er enlig mor med to børn og "har et væsentligt behov for at bo i forældrenes nærhed". Fakta er, at hun bor 300 meter derfra og flyttede fra stueetagen til en lejlighed i Strandgade.

Helt anderledes forholder det sig iflg. dommeren med lejerer. Han har "ikke dokumenteret nogen helt særegen tilknytning til netop dette lejemål", som det siges. Altså på trods af, at han har boet der i 47 år!

I LLO spørger man sig: Hvordan skal loven så nogensinde kunne forsvare en årelang, stabil lejer mod en snu udlejer? En lejer, der kun kan

forsvare sig med at sige: Jeg bor her, det er jeg tilfreds med og det har jeg gjort hele mit liv.

Sagen konstrueret

Lejerer, Niels Vilhelm Hansen, er med egne ord både "måløs", "modløs" og "mat". Han siger: "Hvis det virkelig er så vigtigt for 1/10-dels ejeren og hendes forældre at bo så tæt, hvorfor gjorde de så hendes lejlighed i stuen, som er større end min, til erhvervslejemål? Og hvilket erhverv? Det bliver stadig brugt som en udvidelse af beboelsen på 2./3. sal med datteren og hendes børn som hyppige gæster. Det hele er konstrueret med det ene formål at få mig ud." De egentlige motiver til opsigelsen gisner han om. Men en tidligere sag ved Huslejenævnet om lejens størrelse indgår i ejernes begrundelse, mener han. Denne sag gik ejerne imod.

Til Østre Landsret

Lejerer har ikke midler til at anke til Landsretten, men LLO betragter sagen som så vigtig, at man med midler fra to særlige fonde vil dække hans udgifter. Derfor er sagen nu anket til Østre Landsret. Imens kan Niels Vilhelm Hansen blive boende.

UNG KVINDE VANDT KLAGE OVER KØBENHAVNS POLITI

Al hendes indbo blev kørt bort og brændt. Nu har Rigspolitiet givet hende 20.000 kr. i erstatning. Men det tog 1 år og 8 måneder at behandle klagen.

FOR TO ÅR SIDEN BLEV hun sat på gaden med tvang, ydmyget og talt til "som om jeg lige var kommet ud af ungdomsfængslet".

I dag er hun mønsterbryder og bliver kaldt en "solstrålehistorie". Midt i turbulensen fik hun læst til HF og blev optaget på Syddansk Universitets Center.

For to år siden ville hun kun fotografers med ryggen til og ikke have sit navn frem.

I dag står hun selvbevidst frem på en sektions-forside af Politiken med sit fulde navn. Målbevidst og afklaret og som en del af et markant mønsterbryder-boom.

En rollemodel

24-årige *Geeti Amiri* er én af de unge nydanske kvinder, der er i færd med at revolutionere uddannelsesmønstret og samtidig i gang med at afvikle det traditionelle patriarkalske familiemønstre. En rollemodel, lyder hendes skudsmål i forbindelse med en undersøgelse fra AE-rådet om, hvor godt nydanske kvinder klarer sig i uddannelsessystemet.

"Væn jer til at se os nydanske kvinder på topposter i samfundet. For det er sådan, det kommer til at blive.", siger Geeti, der studerer statskundskab i Odense og kom til Danmark fra Afghanistan som flygtning, da hun var fire.

Med til historien hører, at hun blev fjernet fra hjemmet som 16-årig og kom på institution. Som 17-årig blev hun installeret i den lejlighed, hun siden blev sat ud fra med besked på at klare sig selv med husleje og det hele.

"Delvist medhold"

I vinteren og foråret 2012 var alting an-



Det var i en lejlighed i denne opgang på Nørrebro i København, at Geeti blev installeret som 17-årig med besked på at klare sig selv og senere blev sat ud fra.

derledes. Hun blev sat ud af sin lejlighed på Nørrebro i København, mens hun ikke var hjemme. Fik alt sit indbo kørt bort og brændt, fordi en depression i forbindelse med arbejdsløshed for en tid fik hende til at miste overblikket over betalingerne. Nu har hun med LLO's juristers hjælp vundet en klagesag over København Politi og fået 20.000 kr. i erstatning af Rigspolitiet. Det vil sige: Rigspolitiet kalder det "delvist medhold", og det har Rigspolitiet så været et år og 8 måneder om at nå frem til. En behandlingstid, man i øvrigt beklager!

Geeti selv siger om den lange behandlingstid: "Det er jo helt vildt!"

Glad for at få ret

Men først og fremmest er hun glad for at have fået ret, som hun siger. Og hun er fortsat ikke sikker på, at hendes indbo blev brændt, som hævdet af boligselskabets advokatfirma og flyttefirmaet.

"Man destruerer da ikke så mange fine sko, æsker med parfume og smykker. Men jeg har da også en stærk formodning om, hvad der er sket med mine ting", siger hun til Vi Lejere, uden at gå i detaljer.

"Ja, mit liv har taget en drejning på 180 grader de sidste to år. Det ku' være endt galt, men går godt nu. Og så er man ikke længere stigmatiseret".

DEBAT

KRONIK DEBAT ANALYSE NAVNE TV

Vi nydanske kvinder er den nye elite

Jeg er et af de utroligt mange kvinder fremstillet som hjælpeløse søkernesiser, når samfundet er på et så højt fart mod forfærdige i dette samfund. Faktisk er vi den mest gruppe, der for alvor rykker socialt. Sådan lyder det fra den 24-årige statskassabestyrer Geeti Amiri, der selv er en del af et markant mønsterbryder-kohort blandt kvindelige nydanskere. Her er et af de mest mønsterbrydere blandt nydanske kvinder, viser analyse fra A2-afdel.

DET NYDANSKE OPRØD

Jeg er et af de utroligt mange kvinder fremstillet som hjælpeløse søkernesiser, når samfundet er på et så højt fart mod forfærdige i dette samfund. Faktisk er vi den mest gruppe, der for alvor rykker socialt. Sådan lyder det fra den 24-årige statskassabestyrer Geeti Amiri, der selv er en del af et markant mønsterbryder-kohort blandt kvindelige nydanskere. Her er et af de mest mønsterbrydere blandt nydanske kvinder, viser analyse fra A2-afdel.

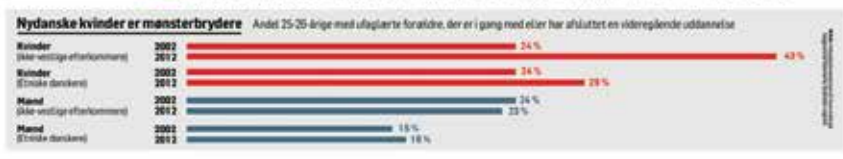


NYDANSKE OPRØD

Der findes ikke et enkelt ord, der beskriver den nye elite af nydanskere. Det er en gruppe af kvinder, der har opnået succes i Danmark, og som har gjort sig selv selvstændige. De er ikke de gamle nydanskere, der kom til Danmark som arbejdere, men de nye, der er kommet til Danmark som studerende eller som professionelle. De er de nye nydanskere, der har opnået succes i Danmark, og som har gjort sig selv selvstændige.

BLÅ EDD

Geeti Amiri



For to år siden blev hun sat ud og ydmyget. I dag er Geeti en mønsterbryder og en solstrålehistorie. Her på forsiden af Politikens debatsektion 5.april 2014.

Den utrolige historie: "Dit bohav er affald"

HVIS DET IKKE VAR SÅ TRIST, kunne nedenstående forløb indgå som en morsom sketch i en hvilken som helst sommer-revy et sted i Danmark. Tag en dyb indånding og læs forløbet i den famøse udsættelse og historien om, hvordan en mere og mere desperat Geeti måtte løbe spidsrod fra den ene til den anden, da hun i et utal af telefonopringninger søgte klarhed over, hvad der var sket med hendes ting. Først hos fogedret, senere flere afdelinger i politiet, boligselskabets advokat, rådgivningscenter og et socialcenter. Alle steder blev hun mødt med ansvarsfralæggelse, hændervriden eller direkte mistro og sendt videre til et andet kontor. Beskrivelsen nedenfor er Rigspolitiets egen sammenfatning af Geetis brev:

Ikke os, ikke os, ikke os...

Vi citerer:

"Deres klient (modtog) 7. februar 2012 et brev fra fogedretten om udsættelse den 14. februar 2012, (hun anfører), at hun i perioden fra den 8. februar til den 10. februar 2012 gentagne gange ringede til fogedretten og anmodede om udsættelse af udsættelsen til dagen efter det planlagte tidspunkt, at hun af fogedretten fik at vide, at hun den 14. februar 2012 om morgenen kunne ringe til byretten og melde sig syg, hvilket ville være den eneste måde at udsætte forretningen på, og at hendes ting i lejligheden ville kunne hentes fra et opbevaringssted, at hun den 14. februar 2012 ringede til fogedretten i tidsrummet kl. 7-8.30 for at melde sig syg, at hun ikke kunne komme igennem på telefonen, da der ikke var åbent for telefonisk henvendelse på det tidspunkt, at udsættelsesforretningen fandt sted mellem kl. 9 og 18, hvorfor hun så sig nødsaget til at skrive en seddel med sit telefonnummer på om, at hun ikke kunne deltage, da hun var nødt til at tage på arbejde, at hun midt på dagen ringede til byretten igen, hvor hun fik oplyst, at udsættelsesforretningen havde fundet sted, at hun skulle kontakte advokatfirmaet, som repræsenterede boligselskabet, vedrørende sine ting, at hun derefter kontaktede advokatfirmaet, som fortalte hende, at advokatfirmaet intet havde med opbevaringen at gøre, og at politiet stod for opbevaringen, at hun herefter kontaktede politiet via 114, som fortalte, at politiet ville ringe tilbage, at hun herefter blev ringet op af politiet en halv time senere, som fortalte hende, at politiet ikke havde noget med det at gøre, men at det derimod var fogeden eller advokatfirmaet, der håndterede sagen, at advokatfirmaet herefter afviste at have noget med sagen at gøre, at advokatfirmaet oplyste hende om, at det var politiet, hun skulle kontakte vedrørende det videre forløb omkring bohavet, at hun på ny kontaktede politiet som fortalte hende, at det aldrig er politiet, der har noget at gøre med indboet i en lejlighed, at hun derfor på ny kontaktede advokatfirmaet, som fortalte hende, at der er en afdeling i politiet for udsættelser, som hedder FLEX, at hun derefter kontaktede FLEX-gruppen i politiet, som oplyste hende om, at det er rigtigt, at det er FLEX-gruppen i politiet, der deltager i udsættelser, men at det er advokatfirmaet, der har hyret et flyttefirma til at flytte bohavet fra hendes lejlighed, at hun herefter via et telefonnummer udleveret af politiet søgte hjælp hos et rådgivningscenter og et socialcenter, og at hun herefter på ny kontaktede advokatfirmaet, som oplyste hende om, at hendes bohav var blevet sendt til forbrænding, idet hendes ejendele var blevet vurderet som affald".

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

Det sker hver eneste dag

Ny sag kostede en anden kvinde al hendes indbo. Politiet kasserede det hele. Behov for faste regler om opbevaring, mener LLO.

BOLIGSELSKABET KAB HAR beregnet, at en udsættelse koster selskabet 55.000 kr. Den regning ender hos de øvrige beboere som en huslejestigning. Hertil kommer at kommunen taber kæmpebeløb. Sammenlagt koster det i omegnen af 200.000 kr. pr. gang, når en familie ender på gaden. Det allermest sørgelige er, at det sker 3.000 gange om året. (2013). Det svarer til 8 hver dag, året rundt, weekender og helligdage indregnet.

Dobbeltstraf

"Men ved en udsættelse tager man ikke bare lejerens bolig, men også alle hendes møbler og indbo, ja næsten hele hendes liv", siger direktør *Claus Højte* i LLOHovedstaden.

"Først står hun uden lejlighed. Dernæst koster et hjem flere hundredtusinde kroner at genskabe. Det er dobbeltstraf og tragisk og ødelægger hendes mulighed for at føre et almindeligt liv fordi alt, hvad hun ejer, er væk. Og hvad får vi ud af det som samfund? Om mandagen står den pågældende nede på et eller andet offentligt kontor og beder om hjælp. Man skaber nogle triste skæbner og til gavn for hvem? Dernæst vil mange ikke beskæftige sig med lige denne side af velfærdssamfundet, fordi den er fyldt med skam".

"Politiet kasserede alt indbo"

Han har netop sådan en trist sag liggende på sit skrivebord. Et medlem blev sat ud af sin lejlighed, Gadelandet 10A, Brønshøj. Ifølge hendes boligselskab, fsb, var lejerens selv tilstede ved udsættelsen.

"Politiet kasserede alt indbo. Jeg valgte at sætte dette på magasin i en måned, således at lejer havde mulighed for at afhente sine ting", forklarer *Susanne Lauritzen* fra boligselskabet i en mail til LLOHovedstaden. "Hun (lejerens) fik kort til flyttefirmaet hvor jeg



skrev, at det skulle hentes inden en måned, ellers ville det blive solgt på auktion".

Indboet blev indskrevet hos flyttefirmaet den 27/6 2013 og solgt på auktion den 18/9 2013.

Behov for regler om opbevaring

Claus Højte mener, at indbo i alle tilfælde skal opbevares "ved offentlig foranstaltning", som han siger. Altså med faste rammer, og styr på sagerne. Og reglerne bør udarbejdes i samarbejde med de almene boligselskaber, politiet og LLO, mener han.

LLO efterlyser regler og faste rammer for opbevaring (Arkivfoto: Københavns Politi)

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Bred opbakning i befolkningen til huslejeregulering

Mens Folketinget i denne måned igen er i gang med at forhandle om en forenkling og modernisering af lejelovene, viser en måling lavet af nyhedsportalen Altinget.dk, at op mod 85 pct. af befolkningen bakker op om huslejereguleringen som vi kender den i dag. Således er et repræsentativt udsnit af den danske befolkning blevet spurgt, om de mener, at der fortsat bør være regulering af huslejen i ældre udlejningsejendomme? Og det mener altså omkring 85 pct. og det mener de vel at mærke på tværs af den traditionelle opdeling i rød og blå blok.

Ærgerligt forlig om energisparepakken

Regeringen har nu fået endelig opbakning fra et flertal i Folketinget til et lovforslag, der ændrer væsentlige dele af huslejereguleringens principper for gennemførelse af lejeforhøjelser ved energiforbedringer. Forslaget betyder, at der vil kunne gennemføres energigrenoveringer efter to modeller. Dels en tvangsmodel - den såkaldte "totaløkonomiske model" - hvor udlejer udenom lejerne kan gennemtvinge stedsevarende lejeforhøjelser ved gennemførelse af energigrenoveringer. Og dels en såkaldt "grøn byfornyelsesmodel", hvor lejerne tages med på råd. LLO havde til det sidste håbet, at lovforslaget i det mindste blev ændret, således at udlejer skulle afprøve forhandlingsmodellen før tvangsmodellen, og at lejerne var sikret en partsrådgivning, men dette kunne forligsparterne ikke imødekomme. "Vi kom desværre ikke igennem med hverken partsrådgivning eller mulighed for at kunne nedlægge veto som enkel-lejer", siger LLO's landsformand *Helene Toxværd*. "Som forslaget ligger nu, betyder det, at lejerne kommer til at betale en stedsevarende lejeforhøjelse for moderniseringen, uanset at man i andre boligformer ved energiarbejder kun har udgifter i investeringens tilbagebetalingstid. Det er bekymrende og ikke godt, at der nu kan aftales en leje med et flertal af lejerne,



der reelt kan tvinge en svag restgruppe af lejere ud af deres bolig, fordi den maksimale overgrænse for lejen (det lejedes værdi) fjernes. Det samme gør bestemmelsen om, at udlejer skal tilbyde erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen efter energiforbedringen overstiger 190 kr. pr. kvm årligt."

Midlertidig huslejhjælp til unge

Umiddelbart før påske fremsatte regeringen et forslag der betyder, at unge under 30 år og på kontanthjælp skal kunne modtage hjælp til huslejen via en såkaldt kommunalpulje på 20 millioner kroner årligt frem til 2017. Forslaget betyder, at den unge vil kunne modtage ca. 2.000 kr. pr. mdr. i op til 6 måneder. Det er en reaktion

på den voldsomme stigning i antallet af unge hjemløse og de kritiske røster, der bl.a. har påpeget risikoen for en forværring af ungdomshjemløsheden med indførelsen af kontanthjælpsreformen pr. 1. januar 2014. "I vores hørings svar har vi påpeget, at et halvt års huslejhjælp ingenlunde forslår, når problemet er, at der simpelthen ikke findes nok betalelige boliger", siger LLO's landsformand *Helene Toxværd*. "Midlertidige løsninger kan være udmærket her og nu, men dels forslår 6 måneder ikke i jagten på en betalelig bolig og dels er det eneste, der rigtig batter, at regeringen tilvejebringer flere betalelige boliger. Det kan gøres ved at fremme opførelse af almene boliger til en overkommelig husleje og ved at lukke for den afgang af betalelige boliger i byerne, der er en følge af, at de private udlejere alt for ofte moderniserer lejlighederne ved genudlejning".

Er mit varmeregnskab korrekt?

MANGE LEJERE STILLER SIG selv og Lejernes LO Hovedstaden dette spørgsmål en gang om året.

Svaret er, at de fleste regnskaber, vi får forelagt, er gyldige. Ikke dermed sagt at de altid er lige til at gennemskue for vores medlemmer.

Det er sjældent, at varmeregnskaber ikke er korrekte i forhold til det aflæste forbrug og at opgørelsen af tilbage- eller efterbetaling dermed kan anfægtes. Nogle gange kan det dog være vanskeligt at se hvordan og hvilke udgifter, der er fordelt, og dermed kan man som lejer have svært ved at gennemskue, hvorfor der kommer en efterregning.

6 betingelser for gyldighed

Nemmere at gå til er overholdelse af lejovens formelle betingelser for gyldighed af varmeregnskaber. Lejeloven indeholder en række betingelser, der skal være overholdt for at varmeregnskabet anses for gyldigt, også uanset om regnskabet er opgjort korrekt:

- Regnskabet skal være kommet lejeren i hænde senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb eller 3 måneder efter udlejers modtagelse af årsafregning fra en kollektiv varmeleverandør (den længste frist gælder)
- Regnskabet skal have lejeren som adresse (ved udlejning af ejerlejligheder og andelsboliger ses ofte, at udlejer blot videregiver sit eget regnskab til lejer)
- Regnskabet skal oplyse for hvilken periode, det aflægges
- Regnskabet skal oplyse for hvilken periode af regnskabsåret, lejer har boet i lejemålet



Selvom varmeregnskabet er opgjort korrekt, skal seks betingelser være overholdt for at det anses for gyldigt.

- Regnskabet skal oplyse, at lejer kan gøre konkret og begrundet indsigelse mod regnskabet inden 6 uger efter modtagelsen
- Regnskabet skal oplyse til hvem indsigelsen kan fremsendes

LLO's anbefaling

Er disse betingelser ikke opfyldt, er regnskabet ugyldigt, og udlejer har mistet sin ret til at kræve efterbetaling, også selvom

regnskabet er korrekt opgjort med hensyn til forbrug. Hvis du derimod ved modtagelsen af varmeregnskaber konstaterer, at ovennævnte punkter er overholdt, vil regnskabet ofte blive godkendt ved en behandling i huslejenævnene. Vores anbefaling vil derfor tit være ikke at gøre indsigelse med mindre der er tale helt ekstraordinære forhold som for eksempel en fordobling af regningen uden åbenbar grund.

Har du brug for at forstå regnskabet, hjælper vi gerne med en forklaring.

LLO-KURSUS

Deltagere fra syv beboerrepræsentationer til konference i Munkebo.

MED EN SNES DELTAGERE holdt LLO Fyn d. 12. april en konference om "Beboerrepræsentationen og lejelovstanker". Det sidste var en henvisning til det lejelovsudspil, boligminister *Carsten Hansen* er kommet med og som kommenteres på side 2-3.

Konferencen blev holdt i Munkebo og havde deltagere fra beboerrepræsentationerne B/R Munkebo, B/R Vikingegaarden, B/R Fænøsund Park, Harekæret, Kirkendrupmarken, Møllehaven, og Kildeskoventen i Fredericia.

Efter velkomst ved *Svend Erik Tilsted* var formiddagen reserveret en gennemgang af de formelle regler for oprettelse og drift af beboerrepræsentationer. Herunder også en oversigt over de forskellige spilleregler for lejefastsættelse i ejendomme opført før og efter den 1. januar 1992.

Huslejen ned i Ørbæk


Der blev også udvekslet helt konkrete erfaringer. *Judy Rossen* fra Møllehaven i Ørbæk kunne f.eks. fortælle, at de i deres beboerrepræsentation var lykkedes med at forhandle huslejen ned - og får flere gode resultater i dialog med ejer. Udlejer har set, at der kan være udlejningsbesvær, når et lejemål ligger i Ørbæk. Med den viden har beboerrepræsentationen kunnet skaffe sig gode resultater ved en konstruktiv dialog.

Enighedslisten


Anden del af programmet handlede om den usikkerhed og de muligheder, der ligger i, at der arbejdes på revision af lejelovgivningen.

Irene Hansen fra Kirkendrupparken var forarget over, at ministeriet ikke respekterer den enighedsliste, som organisationerne har forhandlet sig frem til, men kun plukker i den. Det åbnede på konferencen op for kritik af embedsværkets rolle ved udarbejdelse af lovforslag.


Også tanker om at tage nettopristallet i anvendelse i forbindelse med omkostningsleje blev diskuteret. "I de beboerrepræsentationer, hvor der er omkostningsleje skaber det usikkerhed, at man taler



SKITSE TIL UDSPIL OM
**FORENKLING OG MODERNISERING
AF LEJELOVGIVNINGEN M.V.**



Private
lejeboliger



MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER

Ministerens udspil var til debat på konferencen i Munkebo.

Lejelovs-forslag til debat på Fyn

om at bruge nettopristallet. Det vil kunne friste ejersiden til at skære ned på servicen i de perioder, hvor udgifterne ikke skal dokumenteres", beretter *Jørgen D. Jensen* fra konferencen.

Han var selv en af indlederne sammen med regionsformand *Jan Holm*.

Generelt efterlystes tryghed for, at beboerrepræsentationerne kan have rettigheder og indflydelse.

Omkring lejernes ind- og fraflytning blev der udtrykt håb om, at politikerne holder fast på, at der skal ske opstramninger.

God inspiration til bestyrelses-arbejdet

"GÅ NU HJEM I AFDELINGEN og træf nogle beslutninger om fælles værdier!"

Sådan lød opfordringen fra LLO's næstformand, *Poul Erik Jensen*, ved afslutningen af det første egentlige organisationskursus for bestyrelsesmedlemmer i 23 år.

Poul Erik Jensen føjede til, at han selvfølgelig godt var klar over, at deltagerne allerede har nogle værdier, men at det nyttige i diskussionen handler om netop det – diskussionen. Den var forinden med stort engagement foregået i gruppearbejde på First Hotel Grand i Odense.

Inspiration og input

Kurset foregik 15. marts og havde samlet deltagere fra 8 LLO-afdelinger. Nogle med mange års erfaring på bagen - andre med kun et par år i bestyrelsen. Indledere var landsformand *Helene Toxværd*, *Poul Erik Jensen* og *Karsten Gravesen*, Viborg.

De tre indledere dækkede bredt de mange arbejdsopgaver, en bestyrelse har:

om foreningsret, om vedtægter og generalforsamling, om ansvar og pligter og roller i bestyrelsen, om grundlæggende planlægning af møder, om afdelingens økonomi, om markedsføring, medlemskontakt, pressekontakt,



De deltog med lige stort engagement. Både dem med mange års erfaring og de yngre med et par år som bestyrelsesmedlemmer.

information og til sidst om bestyrelsens værdier.

Deltagerne på deres side kom hele spektret rundt i gensidig udveksling af ideer og erfaringer. Netop inspiration og input til det fortsatte bestyrelsesarbejde var et af kursets formål.

Erfa-grupper

Formanden for LLO, Djursland, *Anna Hembo*,

foreslog bl.a. et forum med erfa-grupper på tværs af landet, som kan inspirere hinanden med ideer, erfaringer, meninger og holdninger. Det skulle være et vidensforum uden kompetence til at træffe beslutninger, sagde hun.

Helene Toxværd lovede at tage ideen med hjem til landsforbundet.

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

Lejeretskursus, Lejefastsættelse for øvede. Opfølgning på intro-forløb, med bl.a. praktiske opgaver, gruppediskussioner m.v. Lørdag den 23. august 2014.

Nævnskonference, (Professor *Hans Henrik Edlund*). Nyheder fra Beboerklage- og Huslejenævn. Lørdag den 30. august 2014.

Beboerrepræsentationskursus, intro-forløb. Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder. Lørdag den 04. oktober 2014.

Alment kursus, videregående forløb. Lørdag den 01. november 2014.

Lejeretskonference, (Professor, dr. jur. *Halfdan Krag Jespersen*). Nye domme. Lørdag den 15. november 2014.

Sommerferie i Landssekretariatet 2014

Sekretariatet holder sommerferielukket fra mandag den 21. juli 2014 til fredag den 1. august 2014, begge dage inkl.

Sommerlukning i Horsens

Horsens Afdeling holder lukket fra 30.juni til 1.august 2014. Vi ønsker alle vores medlemmer en rigtig god sommer.

LLO Horsens

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10

Tlf. tid: Man-tors kl. 10-15

Fredag kl. 10-12

Mail: llodk@llodk.dk

Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO afdeling.

X-ORD

RIIS -14	SÆSON- OPLE- VELSE	SAMT	LAND- STRYG- ERE	STIL- RENE	SVE- RIGE	FORH. ORD	DISTRI- BUTION	FAGLIGT ORGAN
MØBEL								1
ENS- ARTET					OPHAV ENS			
FARVE- RIGE	↓ 3	MASSE REX				BUREAU SPANIEN		
STED- ORD		KUGLE PIGE				IKKE VOKAL		
GRUND- STOF					FLAM- MER TROEDE			
..... CLAUS	2					SOM- MER- SPISE		
TONE		STEDORD UFOR- STÆLIG				HOL- LAND		
KENDT ELLEN				VOKAL DANSE- FEST		HALSE SÆR		
GAV							SVOVL	8
TONE		4	BUNDT GRØNT				BRINT CYKEL- LØB	
MORAL					BÅD			
				7	MIS- UNDELSE			
					1			
GANG	↓		IN- SEKT			ALF. FØLGE PIGE		5
MÅL METAL- SKIVE			ØSTRIG ENG. TITEL		STRØMPE STEDORD			
							TONE STRID	
ORGANI- SATION		6		NEJ STRYG				
SYD		GUD NORGE			DRENG LITER			
DANSK Ø								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2014:

T & F Nielsen, Blomstergade 34, th. 6400 Sønderborg

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 18/7 2014

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

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN



LLOH's byggesagkyndige kommer ud på ejendommen og gennemgår den sammen med bestyrelsen.

Udvendig
vedligeholdelsesgennemgang
for bestyrelser i
LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

HVOR OG HVORDAN finder man bygningskader og vedligeholdelsesmangler på den ejendom, man bor i og hvad gør man, når man har fundet dem?

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

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

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

Prisen for en vedligeholdelsesgennemgang er: 1.000 kr. inkl. moms for ejendomme med kun én opgang. Prisen for to eller flere opgange er 1.500 kr. inkl. moms - uanset størrelsen på ejendommen.

Er der fejl og mangler, skriver LLO en præcis liste over manglerne samt hvor de er lokaliseret på ejendommen, således at beboerrepræsentationen eller afdelingsbestyrelsen kan tage fat i udlejer/ administrator på en kvalificeret baggrund. For andelsboligforeninger kan det være en hjælp til at prioritere arbejder i ejendommen og påpege, hvor der evt. skal foretages flere undersøgelser.

Kontakt os gerne på 3311 3075 for at høre om mulighederne for at få foretaget en gennemgang af jeres ejendom. Man kan også sende de E-mail til info@llo.dk - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og I vil blive kontaktet.

LLOH HOLDER IKKE SOMMERFERIELUKKET

Åbningstider, NB åbningstid om torsdagen!

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 med-

lemsnet om tidsbestilling eller ring og bestil på 33 11 30 75.

Helligdage efter 1. maj

Pga. Kristi Himmelfart har vi lukket fra torsdag 29. maj og er tilbage mandag 2. juni. Torsdag 5. juni er vi lukket for Grundlovsdag. (Vi er her fredag 6. juni, hvor foreningstelefonen atter er åben.) Endelig holder vi lukket mandag 9. juni pga. pinsen.

Sommeråbent

Vi holder ligesom de sidste par år heller ikke sommerferielukket i år, men man må forvente længere svartider i juli, hvor mange er fraværende pga. ferie. Det kan anbefales for sager som dukker op i juli men godt kan vente at kontakte os til august, hvor vi atter har fuld bemanning.



LEJERNES LO
HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
3311 3075 torsdag kl. 13-15, torsdag kl. 13-17

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. maj til 31. juli 2014

Medlemsnummer: _____
Navn: _____
Adresse: _____
Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

30 ÅRS JUBILÆUM

Den 1. august har *Brygida Karlsen* været ansat i Lejernes LO Hovedstaden i 30 år.

Brygida har gennem disse år haft mange forskellige funktioner, heriblandt at vedligeholde LLOH's kartotek over personlige medlemmer og sørge for at opkræve medlemskontingenter.

Brygida er desuden kendt for sit skarpe blik for stave- og slåfejl i LLOH's tryksager, som hun læser korrektur på.

Brygida fejrer sit jubilæum sammen med sine kolleger.

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.

KOMMENTAR: UDLEJER-FORMAND MED TAL FRA MÅNEN

I UDLEJERNES BLAD, Huset, kan man i det seneste nummer læse, at det ikke koster noget at fraflytte en bolig, der skal nyistandsættes, inden man flytter. Vi tager den lige igen: Det koster ikke noget at flytte fra en bolig, der skal males og behandles på alle flader! Firmaet DEAS har nemlig opgjort, hvor få regninger de sender ud til fraflyttende lejere. Det er meget få, siger de. De har endda lavet en stati-

stik over det. Javel så. Jamen vi kunne da også give os til at tælle kraterne på månens bagside. Det vil nemlig give lige så meget viden om emnet, som DEAS undersøgelse.

Når man som lejer fraflytter en bolig, der skal malerbehandles på alle flader, så kan man gøre det på tre måder: Man kan gøre det selv eller man kan få en maler til det. Eller man kan overlade det til udlejer. DEAS

undersøgelse belyser den sidste af mulighederne, men ikke de to hyppigste, at man selv som lejer sørger for det – noget vi i LLO råder til tusindvis af gange hvert år..

Og uanset hvor mange regninger DEAS sender ud eller ikke sender ud, så får man altså ikke en maler til at arbejde gratis. Hvis man skal nyistandsætte en bolig på fx 90 kvadratmeter, før man forlader den –

VIBORG:

BOLIGSELSKAB VIL UDDANNE ILDSJÆLE

Med til et godt boligliv hører også muligheden for at kunne deltage i spændende, sjove og givende aktiviteter der, hvor man bor. Det mener Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg, og derfor søsætter boligselskabet nu en helt ny uddannelse af "ildsjæle" som et tilbud til beboerne i selskabets godt 5500 lejemål.

Aktivitetslederuddannelsen, som uddannelses tilbuddet officielt hedder, skal give ildsjæle og andre aktive beboere de nødvendige redskaber til at kunne skabe, planlægge og gennemføre aktiviteter til gavn og glæde for beboerne i deres lokalområder.

"Der er plads til 25 deltagere på den nye uddannelse, som blev introduceret ved et møde for medlemmer af afdelingsbestyrelser og andre beboeraktive. Her modtog vi de første 14 tilmeldinger", siger direktør Hans Erik Lund fra Boligselskabet Sct. Jørgen.

Den nye aktivitetslederuddannelse er udformet som et kursusforløb, der starter i midten af maj og slutter til december.

"Med den nye aktivitetslederuddannelse ønsker vi at fremme den allerede eksisterende beboerinddragelse og det eksisterende, mere formelle beboerdemokrati i form af repræsentantskab, hovedbestyrelse, afdelingsbestyrelser, aktivitetsudvalg m.v. Her er mange beboere allerede i dag aktive og gør en stor indsats. Men det er svært at rekruttere nye folk, og især unge, til dette arbejde", siger Hans Erik Lund.

med maling på alle overflader og behandling af alle gulve – så skal man regne med en udgift på mellem 30- og 40.000 kr., hvis man får en maler til det. Gør man det selv, er det selvfølgelig meget billigere, men det kan aldrig blive gratis, som udlejernes formand, John Frederiksen, mærkværdigvis påstår det er.

CH

Se også artiklen side 2-3

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

Voldsom politisk kamp om istandsættelse ved fraflytning

LLO-krav om lejeovsændring kom ind i regeringsgrundlaget. Nu bruger udlejerne en DEAS-undersøgelse til at vildlede politikere og medier for at bremse lovforslaget.

I GAMLE DAGE VAR det relativt sjældent, at en lejlighed - lejet af en privat udlejer - skulle afleveres nyistandsat. Det har ændret sig, fordi det nu er blevet almindeligt, at de private udlejere ved genudlejning gennemfører en såkaldt gennemgribende modernisering af køkken og bad, nymaler lejemålet og forlanger, at lejemålet afleveres nyistandsat. Det samme krav gælder i de mange nyopførte ejerlejligheder, der ikke kan sælges, men midlertidigt udlejes. Denne betingelse om aflevering nyistandsat har så spredt sig generelt til at gælde ved langt de fleste udlejninger.

Mange tusinde kr.

Det betyder, at mange lejere oplever, at lejemålet ved fraflytning skal nyistandsættes for mange tusinde kroner. Det koster lederen en håndværkerregning på ca. 30.000 kr. at aflevere en lejlighed på 85 kvm. med nymalede, spartlede vægge og lofter, nymalede døre og paneler, nymalede radiatorer og rørgennemføringer, nymalede vinduer indvendigt og nyafslebet, lakeret gulv.

Det har ført til, at LLO har rejst krav om, at lejeoven ændres, således at det ikke bliver så dyrt at fraflytte en lejlighed. Da SRSF-regeringen skrev regeringsgrundlaget i oktober 2011 var det derfor ikke helt tilfældigt, at det indeholdt følgende passus:

"Lejelovgivningen skal gennemgås med henblik på at lejere skal have en bedre beskyttelse mod ... urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning fra en lejlighed." (Regeringsgrundlaget 2011, side 65)

LLO har foreslået, at lejeoven ændres, så man kun kan aftale at aflevere som hidtil, nemlig "som beset" eller som noget nyt:

"normalistandsat", dvs. istandsættelse af alt undtagen "træ og jern", som fx paneler, døre og radiatorer. Det vil betyde, at noget af den udgift, som udlejerne nu har formået at skubbe over på lejerne, tilbageføres til udlejerne.

Ministerens forslag

I marts 2014 fremlagde minister for by, bolig og landdistrikter, *Carsten Hansen*, så regeringens konkrete forslag til en indsats mod de høje fraflytningsregninger. Regeringen foreslår at indføre begrebet "normalistandsættelse". Normalistandsættelse omfatter ikke den ofte meget dyre maleristandsættelse af træværk (fodlister, døre, dørgerigter, karmtræ m.v.) og jern (rør og radiatorer m.v.). Herved vil en fraflytningsregning falde fra ca. 30.000 kr. til ca. 24.000 kr.

Carsten Hansen skriver i sit oplæg til lovændringen: "Mange lejere har ved fraflytning af et lejemål oplevet at måtte betale for en meget omfattende og dyr nyistandsættelse - også selvom de har boet der i ganske kort tid. Det er ikke hensigtsmæssigt. Det er beklageligt og uretfærdigt for lederen, og det er samfundsøkonomisk en uheldig ressourceanvendelse, når lejemål, der fremstår vel vedligeholdt, skal nyistandsættes. Det foreslås derfor at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning. Parterne skal i stedet kunne aftale normalistandsættelse, så lederen ved fraflytning kun kan komme til at betale for nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, samt mellemslibning og lakering af gulve".

Voldsom reaktion fra udlejerne

De private udlejere reagerer voldsomt på ministerens forslag. *Torben Christensen*, direktør i Ejendomsforeningen Danmark, beskylder i

nyhedsportalen Altinget LLO og regeringen for at bygge sit forslag på en myte om høje fraflytningsregninger. Ejendomsforeningens direktør henviser til en undersøgelse fra DEAS A/S, der dokumenterer, at lejer i gennemsnit bor seks år i en privat lejlighed, og at det koster knap 12.600 kr. at flytte fra boligen. Hver tredje lejer modtager ifølge undersøgelsen ingen regning ved fraflytning, da lejemålene er afleveret som aftalt i lejekontrakten.

Udlejernes direktør skriver: "Vi hører ofte disse løse påstande om, at det er meget dyrt at fraflytte en privat lejlighed. DEAS A/S har nu igen givet os et faktisk og præcist grundlag, så vi kan tale ud fra fakta i stedet for fornemmelser. Tal baseret på 16.000 fraflytninger. Det er så underligt, at *Jesper Larsen* (LLO's cheføkonom og denne artikels forfatter. red.) benægter de faktuelle tal, bare fordi de ikke passer til hans politiske ønsker."

Udlejerne vildleder

Men det er *Torben Christensen*, der bruger DEAS undersøgelsen til at vildlede politikere og medierne. Undersøgelsen kan nemlig ikke bruges til generelt at vurdere, hvad det koster at fraflytte en lejlighed. Det skyldes, at undersøgelsen ikke inddrager de mange tilfælde, hvor lejer selv istandsætter lejligheden. Det kan undersøgelsen ikke, fordi DEAS ikke kender de udgifter, som lederen har haft, når lederen selv istandsætter.

DEAS får særlig megen omtale af det analyseresultat, der siger, "at i knap 31 pct. af alle lejemål har lejerne slet ikke modtaget krav om istandsættelse". Det sker, uanset om man ved, hvorvidt en stor del af disse lejere selv har stået for istandsættelsen. For pointen er, som det oplyses af DEAS, at "i langt hovedpar-



De private udlejere forsøger at vildlede politikere og medier. De kalder det "løse påstande", at det er meget dyrt at fraflytte en privat lejlighed. Og de siger, at de høje fraflytningsregninger er "en myte". (Arkivfoto)

ten af tilfældene har lejerne overtaget lejemålet fuldt nystandsatsat og skal også aflevere i samme stand" (faktisk i 91 pct. af sagerne). Man kan ikke aflevere nystandsatsat, uden at det koster noget. Derfor er det nonsens, at en tredjedel af lejerne ikke har haft nogen udgifter til nystandsættelse.

DEAS ude i tvivlsomt ærinde

DEAS anbefaler endda i en brochure, at lejer istandsætter ved fraflytning. DEAS skriver:

"Hvis du skal aflevere din lejlighed 'nystandsatsat', skal du inden opsigelsen overveje, om du selv ønsker at stå for istandsættelsen, eller om du ønsker, vi skal gøre det. Du kan selv stå for istandsættelsen på to måder: 1) Du kan gøre arbejdet selv. 2) Du kan vælge at lade momsregistrerede, professionelle håndværkere gøre arbejdet."

Det er ærgerligt, at et af Danmarks største administrationsfirmaer, DEAS, der er ejet af lønmodtagernes pensionskasser, PKA og Sampension, kritikløst lader sig spænde for en vogn, der ensidigt har til formål at varetage de private udlejerens interesse. DEAS skal selvfølgelig give et godt afkast til medlemmernes pension, men hvad nytter det, når sosu-assistenten eller politibetjenten bagefter bliver flået på lejlighedsmarkedet?

Afl levering ved fraflytning:	Nystandsatsat			Gnst. bop eriode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
	Interval	Antal	i %		Areal	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. m ² år	Pr. lejlighed	Pr. m ²	Pr. lejlighed
Ingen udgifter	1.523	27,1%	125.141,0 m ²	7,6 år	0	0,00	0,00	-5	-0,06	5	0,06
kr. 1 - kr. 5.000	665	11,8%	50.216,2 m ²	4,0 år	2.415	31,98	7,99	2.064	27,33	351	4,65
kr. 5.001 - kr. 10.000	575	10,2%	39.905,9 m ²	4,1 år	7.588	109,33	26,88	7.183	103,50	405	5,83
kr. 10.001 - kr. 25.000	1.848	32,9%	148.781,0 m ²	4,0 år	17.057	211,86	53,35	16.600	206,19	457	5,67
kr. 25.001 - kr. 50.000	868	15,5%	80.323,1 m ²	8,4 år	32.576	352,03	41,69	30.941	334,36	1.635	17,67
kr. 50.001 - kr. 100.000	111	2,0%	10.641,2 m ²	14,5 år	64.292	670,64	46,36	55.949	583,61	8.343	87,03
Over kr. 100.000	23	0,4%	2.553,7 m ²	12,6 år	140.409	1.264,62	100,12	93.370	840,95	47.039	423,67
Alle	5.613	100,0%	457.562,1 m ²	5,9 år	13.563	166,39	28,21	12.718	156,01	846	10,37

FAKTA OM DEAS-UNDERSØGELSEN: FORKERT BILLEDE

EFTER AT REGERINGEN I 2011 har udfærdiget regeringsgrundlaget får DEAS en ubændig lyst til at bidrage ved at tilføre debatten om fraflytningsregningerne "et mere faktuel og præcist grundlag". DEAS laver i 2012 en undersøgelse af fraflytningsregningerne for perioden 2009 - 2011. Da det rygtes, at regeringen i 2014 kommer med et konkret udspil om fraflytningsregningerne, opdaterer DEAS lynhurtigt sin undersøgelse til dækning af perioden 1. januar 2012 - 31. juli 2013.

Undersøgelsen bekræfter ifølge DEAS det tidligere billede: "der er stadigvæk langt fra myterne om, at fraflytning er 'meget dyrt' til virkeligheden".

DEAS statistik dækker over i alt 6.153 fraflytninger. I langt hovedparten af tilfældene - lidt over 5.600 (dvs. 91 pct.) - har lejerne overtaget lejemålet fuldt nystandsatsat og har derfor også skullet aflevere lejemålet i samme stand. I de resterende tilfælde har lejerne overtaget lejemålet som besat og har derfor alene skullet aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen med fradrag for slid og ælde.

Tabellen viser hovedresultatet, for de lejere, der skulle aflevere nystandsatsat.

Det ses, at i 27,1 % af tilfældene, har lejer ingen udgifter. Hvordan kan lejer aflevere nystandsatsat uden udgifter? Det skyldes selvfølgelig, at lejer selv istandsætter. DEAS skønner, at disse lejere har haft udgifter under gennemsnittet. Så undersøgelsen viser ikke lejerens reelle udgifter ved aflevering som nystandsatsat. Mange lejere kan helt eller delvist selv have istandsatsat. For nogle kan det dog også skyldes, at lejemålet ved afleveringen ser nystandsatsat ud, og at udlejer derfor ikke kræver en dybdegående nystandsættelse. Men det holder ikke, da domstolene har fastslået, at et nystandsatsat lejemål skal være fuldstændigt nystandsatsat ved fraflytningen - ellers kan udlejer ikke uden egne udgifter til istandsættelse lovligt igen udleje nystandsatsat.

Det er bemærkelsesværdigt, at 15,5 % af fraflytningerne medfører en regning på mellem 25.001 og 50.000 kr.

Se også artiklen side 2-3

"Ulækker" boligsag endte med forlig

AF KJELD HAMMER



HUSKER DU KIM? En 19-årig teenager fra København med kasketten kækt på sned, som mistede sin mor til kræften. 14 dage efter fik han og søsteren besked fra udlejeren om, at han skulle flytte ud af sit barndomshjem gennem 12-13 år. Det vil sige: han kunne godt få lov at blive boende, men først skulle lejligheden midt i København lige totalmoderniseres for 250.000 kr. Derefter kunne udlejeren hæve huslejen til det dobbelte efter den omstridte paragraf 5, stk. 2-regel.

Forlig og penge tilbage

LLO Hovedstaden gik ind i sagen. Direktør *Claus Højte* kaldte den "ulækker" og et eksempel på, hvor rå det københavnske boligmarked er blevet. Landsformand *Helene Toxværd* kaldte sagen principiel og LLO anbefalede Kim at gøre indsigelse mod lejemalets ophævelse. Derefter blev han stævnet af udlejeren ved Boligretten. Det betød, at ophævelsen blev sat i bero.

Nu er det hele endt med et forlig. Det går ud på, at udlejeren, *Svend Falk-Rønne*, betaler Kim hele sit indestående depositum og forudbetalte husleje tilbage i forbindelse med en frivillig fraflytning. I alt nogle og 20.000 kr.

Brug for ro

Kim har lidt af ADD – en betegnelse for børn og voksne, der har problemer med at fastholde opmærksomheden.

"Kim havde brug for at komme væk fra uro og turbulens og ikke sidde i en retssal foran en masse mennesker og hele tiden blive mindet om sin mor. Så vi tog valget sammen", siger søsteren *Anja*, der også boede i lejligheden sammen med sin mand og lille datter.

Nu bor Kim sammen med en kammerat på Nørrebro i København.

"Jeg og min mand har fundet et dejligt rækkehus i Hvidovre med have, hvor vores datter kan komme ud og nyde den friske luft. Lejligheden blev synet den 2. april - efter vi var flyttet. Her mødte en smilende og imødekommende *Falk-Rønne*, som jeg slet ikke genkendte, selvom jeg havde mødt ham før. I starten omtalte jeg ham i tredje person, fordi jeg troede han var en anden. Men vi fandt altså en god forståelse og blev også boende en måned længere end aftalt, så det passende med overtagelsen af rækkehuset".

VI LEJERE

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

Mail: llo.dk@llo.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llo.dk@llo.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 18. juli 2014.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print