

# Vi Lejere

Første kvinde bliver  
formand for LLO

Kosmetik frem for  
tag og vinduer

6 kr. for 6 huse

Der mangler  
187.000 boliger

Han blev lagt  
for had -  
nu investeres  
100 mio. kr.

## BOLIGPOLITIKKEN SKAL TYDELIGERE PÅ DAGSORDENEN



Boligpolitikken skal tydeligere på dagsorden. Det er for nemt for medierne at beskæftige sig med de traditionelle avissælgende historier, såsom personsager, vold eller hærværk. Jeg er glad for, at der på Lejernes LO's kongres i weekenden 31. oktober/1. november var enighed om, at lejerne interesser og vilkår skal træde stærkere igennem i medierne. Som nyvalgt formand for Lejernes LO glæder jeg mig til at løfte denne opgave.

I øjeblikket er energispørgsmålene og CO2 udslip helt fremme

på den politiske dagsorden. Regeringen satser hårdt på at få en global aftale for mindre CO2 udslip. I næste måned mødes verdens klimafolk i København. Det lykkes forhåbentligt at få de store lande med, når der skal tages et ansvar. Vi er af hensyn til fremtidige generationer alle forpligtet. Det er et fælles ansvar.

Lejernes Landsorganisation har også sat energi og energispild på dagsordenen. Lejelovgivning skal ændres, så lejerne får reel mulighed for valg af energiform (og energiregning). Som omtalt inde i bladet skal lejerne have ret til at iværksætte energirigtige løsninger, for eksempel nye vinduer, tidssvarende varmeanlæg,

# Første kvinde bliver formand for LLO

Lejernes LO har fået ny formand og for første gang i organisationens historie står en kvinde nu i spidsen.

HELENE TOXVÆRD, KØBENHAVN, blev valgt uden modkandidat og med klapsalver på kongressen 1. november i Odense. Hun har de sidste 7 år været formand for LLO's største afdeling, nemlig Hovedstaden. Helene Toxværd, der er 45 år, bliver den fjerde landsformand siden Lejernes LO i 1966 blev til en enhedsorganisation ved en sammenslutning af Danmarks Lejerforbund og De Samvirkende Lejerforeninger. Hun afløser *Klaus Hansen*.

### BOLIGPOLITIKKEN TILBAGE

Det var en glad Helene Toxværd, der takkede for valget. Hun bebudede boligpolitikken tilbage på den politiske dagsorden. "Vi taler om sundhed, vi taler om uddannelse, om terrorpakke, bankpakker, om voldspakker, lømmelpakker, dyrevelfærd og jeg ved ikke hvad. Men om boliger tales der ikke så meget...Vi mangler boliger, der er til at betale for gennemsnitsfamilier. Et hjem er en grundlæggende forudsætning for et anstændigt liv og ikke et forbrugsgode, man kan vælge fra eller til som en bil, en ny skjorte eller en ferierejse. Derfor er der brug for LLO og derfor har jeg sagt ja til at være formand."



En glad Helene Toxværd er netop blevet valgt som ny formand for Lejernes Landsorganisation.

Helene Toxværd fik også sagt, at "vi internt skal fokusere mere på at være sammen i stedet for at kigge på det, der skiller

os. Det næste halve til hele år står i sammenslutningen tegn. Jeg tror, vi mødes til kongres igen indenfor det næste år for at blive stærkere i én stor organisation", sagde hun med henblik på sammenslutningsdrøftelserne med Danmarks Lejerforeninger (se side 10 og 11).

### NY NÆSTFORMAND

Den hidtidige næstformand, *Jørgen D. Jensen*, Skive, trak sig efter 9 år på posten. Han foreslog selv sin efterfølger, nemlig *Poul Erik Jensen*, Slagelse, der blev valgt uden modkandidat.

Jørgen D. Jensen betegnede Poul Erik Jensen som en "tillidsvækkende" og "en god procesmager". "Og så kan han som få sige nej til folk og slippe godt fra det", sagde Jørgen D. Jensen.

Den ny næstformand glædede sig over "et utroligt godt samarbejde med Helene Toxværd", men havde været bekymret for "alle de små kampe, der har været rundt om i organisationen". "Nu er der brug for ro", sagde han.

Poul Erik Jensens periode som næstformand bliver måske kort. Hovedbestyrelsen har nemlig besluttet, at posten tilbydes



isolering af kolde vægge etc. Det nytter ikke, at lejerne hindres, fordi udlejerne ikke vil.

Regeringen er i gang. Regeringen har lyttet til lejerorganisationerne, med det er også et faktum, at de private udlejerorganisationer, Ejendomsforeningen Danmark, i øjeblikket fører en intens kampagne for at hindre LLO's forslag.

Især ét forslag irriterer udlejerne. Det er lejerorganisationernes forslag om, at en udlejer ikke skal kunne modernisere ved genudlejning, førend ejendommen er i god energimæssig stand. Men som vist i bladet, kan vi ikke leve med, at de økonomiske ressourcer i

en ejendom anvendes til spekulation i højere leje frem for en tidsvarende energistand. Det ser ud til, at regeringen har forstået det budskab.

LLO's kongres endte med en opbakning til de forsatte bestræbelser på at sammenlægge Lejernes LO med Danmarks Lejerforening. Vi er her på vej med en organisatorisk udvikling, som afgørende vil styrke lejerbevægelsen. Det er ikke godt for indflydelse, at vi er splittet. Det får vi rettet nu. Organisatorisk er det også vigtigt, at kongressen åbnede lovene for et stærkere samarbejde afdelingerne imellem. Vi skal kunne løfte et godt serviceniveau i hele landet.



De nyvalgte suppleanter til FU: Helle Vile, Peter Andersen og Holger Soltau.



LLO's øverste ledelse efter kongressen: Øverst på podiet: næstformand Poul Erik Jensen, Slagelse og landsformand Helene Toxværd. Forrest: Karsten H. Gravesen, Lizzie Olsen, København og Jan Holm Jensen, Horsens.

Danmarks Lejerforeninger, hvis den planlagte sammenlægning fuldføres.

#### TIL DET INTERNATIONALE LEJERARBEJDE

Den afgående næstformand brugte en vending, som anvendes af SFU. Den hedder: "Indenfor rækkevidde – udenfor konsensus". "Nu får jeg en frihed. Jeg kan sige, hvad der passer mig, men forventer alligevel at være indenfor rækkevidde." Jørgen D. Jensen sagde også, at han ikke tror tingene "deler sig i sejre og nederlag. Det handler om udvikling".

Selv vil Jørgen D. Jensen fremover lægge flere kræfter i det internationale lejerarbejde, som han brænder stærkt for. Helene Toxværd bebudede, at hun vil indstille til hovedbestyrelsen, at Jørgen D. Jensen overtager hovedansvaret i LLO for dette arbejde.

#### NYVALG TIL FU

Formanden og næstformanden er "fødte" medlemmer af forretningsudvalget, som derudover kom til at bestå af Lizzie Olsen, København, Karsten H. Gravesen, Holstebro, og Jan Holm Jensen, Horsens. De to sidstnævnte er nyvalgte. Som et resultat

af en lovændring får de tre hver en personlig suppleant. Det blev henholdsvis Peter Andersen, København, Helle Vile, Skive, og Holger Soltau, Sønderborg.

#### KLAPSALVER TIL ARBØL

Hovedkassererposten bortfaldt som følge af en lovændring. Den hidtidige hovedkasserer gennem 14 år, James Arbøl, Horsens, trak sig allerede i september fra hovedbestyrelsen i protest mod den foreslåede lovændring og over ikke at være blevet spurgt om genvalg. Han var ikke til stede, men fik stor tak fra formanden for en loyal indsats. De delegerede supplerede med varme klapsalver og underskrevne kort-hilsener samt blomster og vin.

#### FÆRRE GÅRDLOKUMMER

Klaus Hansen modtog tak fra mange sider. Peter Andersen, København, gjorde hans indsats op sådan her: "Der er væsentlig færre gårdlokummer i Danmark, takket være privat byfornyelse og aftalt boligforbedring. Dette arbejde har Klaus Hansen været primus-motor i. Han har også fået småhusene ind under lejelovbeskyttelsen. I 1980'erne og 1990'erne førte han en

stadig kamp mod spekulanter – især i København". I den kuriøse afdeling nævnte Peter Andersen den særlige evne, Klaus Hansen besidder til at tale sort – nogen gange som taktik!

Jørgen D. Jensen: "Vi ved alle, at Klaus Hansen er socialdemokrat. Men siden hans valg for 24 år siden har jeg oplevet ham som den, der gjorde op med, om folk var socialdemokrater eller ikke".

Arne Hansen var skeptisk, da Klaus Hansen blev valgt. "Men jeg tror, han er den bedste formand, vi har haft".

Karsten H. Gravesen hæftede sig ved, at Klaus Hansen virkelig har gjort en forskel som formand. Han fremhævede kampagnen ved folketingsvalget i 1998, som var en stor årsag til, at Nyrup-regeringen kunne fortsætte.

I sin afsked med kongressen fremhævede Klaus Hansen betydningen af, at "vi har en organisation, der er stærk nok, når den svage part har brug for en hånd i forhold til udlejerne. Vore tillidsfolk i LLO er ude for et stort pres og har en hård, daglig kamp for at bryde isen. Pas på dem!".

**Se også lederen herover samt midtersiderne**

# Messing og kosmetik frem for tag og vinduer

Stor ejendom i København er et eksempel på, at private udlejere ikke er interesseret i energiforbedrende arbejder.



Tre eksempler på samme problem: ingen isolering i taget og på loftet, ingen isolering mellem lejlighederne og enkeltglas i vinduerne på bagtrappen.

MERETHE CHRISTENSEN ER BEGEJSTRET for sin udlejer, Lærerstandens Brandforsikring (LB). Hendes familie har i flere generationer været lærere og hun taler længe og engageret om den demokratiske opbygning i LB og den forpligtelse, den har påtaget sig med boliger til sine medlemmer.

MEN begejstringen har alligevel sine grænser for "det er som om LB trætter os ud", siger hun og har orden på statistikken: 60 fraflytninger på 2 ½ år. "Der er intet i vejen med grundigheden. Det er heller ikke det, at de ikke vil høre på os. De er ikke uvillige. Vi får også høflige svar, men så gør de alligevel, som de først havde tænkt sig", siger Merethe Christensen og sammenfatter: "LB er en del af min sjæl. Jeg vil ha', at de opfører sig ordentligt".

## "KOSMETIK"

Den netop pensionerede skolelærer og formand for beboerrepræsentationen i ejendommen på Islands Brygge i København har orden i papirerne og argumenterne.

"De udføres unødvendige og dyre arbejder, som har karakter af kosmetiske vedligeholdelser i stedet for det, der er nødvendigt – f.eks. vinduer og tage. Vi får malet døre og får nye håndtag og brevsprækker i messing. Vedligeholdelsesmidlerne bruges til at udskifte linoleum på hovedtrappen og nymale opgangene samtidig, selvom begge dele blev foretaget for 4-8 år siden. Imens sker der ingenting med det, der batter noget: energibesparende foranstaltninger som tætte vedligeholdte vinduer, isolering af tag, bagtrapper, m.v.

## 5.2-MODERNISERING I STEDET FOR VINDUER OG TAG

"I februar drøftede vi nyt tag og vinduer og på budgettet blev der afsat 8.750.000 kr. til moderniseringer. Vel at mærke ud af et samlet budget for 2009 på små 14 mio. kr. Altså 63 pct.

Vi skulle starte i 2009 eller starten af 2010. Siden der intet sket. Men de mange millioner går måske i stedet til de såkaldte 5.2.-moderniseringer, hvor lejligheder "moderniseres" ved fra-

## Ejendommen Saga G

BLEV FULDFØRT I 1908 og overtaget af Lærerstandens Brandforsikring (LB) i 2001. Ejendommen på Islands Brygge i København har 276 lejligheder, deraf 218 toværelser på mellem 57 og 60 kvm. Derudover 57 treværelser lejligheder på 84-93 kvm. samt 25-30 erhvervslejemål i kælderniveau. Ældste beboer er 99 år og har boet i ejendommen siden 1931. Den yngste er lige flyttet ind. Huslejen er meget forskellig, netop fordi LB har brugt reglerne om modernisering ved genudlejning. Niveauet svinger derfor mellem 2.600 kr. og 5.800 kr. pr. måned. Merethe Christensen, Egilsgade 42, 1. th., betaler 3.400 kr. plus varme og el. Hun har netop vundet en sag ved huslejenævnet og fik huslejen nedsat med 700 kr. Sagen kører nu videre i ankenævnet.

### DÅRLIGT ISOLERET, TRÆK OG VARMESPILD

Siden 1984 har ejendommen været opvarmet af fjervarme. Isoleringstilstanden er generelt dårlig. Merethe Christensen fortæller: "Vinduerne er i dårlig vedligeholdelse stand, mangler kit og er utætte. Trods forsatsvinduer i lejlighederne resulterer dette i træk og kuldebroer i mange lejligheder. Lejerne må sidde med tæpper over sig i deres bolig i fyringssæsonen. Køkkentræppeopgangenes udgangsdøre mod gården og fra lejlighederne ud til køkkentrappen er ligeledes i dårlig stand. Det medfører træk og kulde og unødig forbrug af varme/energi. Tagetagen er uisolereet. Derved skabes et træk og udsivning af varme fra lejlighederne".

Merethe Christensen var i 34 år lærer ved Albertslund Skolevæsen og flyttede ind i opgangen Egilsgade 42 i januar 2008. Fra starten blev hun aktiv i beboerrepræsentationen, hvor hun hurtigt blev valgt som formand.

KjH



flytning og genudlejes til en meget højere husleje uden at nytteværdien bliver større. Der kommer ganske vist filt på væggene, bad og køkken får et pift, men det hjælper jo ikke på de grundliggende skavanker. Det er bare ikke gennemtænkt", siger Merethe Christensen.

Hun og beboerrepræsentationen har netop sendt et brev til Huslejenævnet og indbragt en sag om generelle vedligeholdelsesmangler ved ejendommen. Herefter håber hun på, at der omsider sker noget.

### "FANTASTISK"

LLO's forslag om at give Huslejenævnet kompetence til – efter anmodning fra en beboerrepræsentation at kunne pålægge en udlejer at kunne gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder – synes Merethe Christensen lyder "fantastisk".

"Det er på tide, at man begynder at tage beboerrepræsentationerne højtideligt. De repræsenterer jo lejerne, som er hele

det økonomiske grundlag for ejendommens drift. Men beboerrepræsentationerne repræsenterer jo også de lejere, der skal have et liv inde bad deres fordør og kæmper med træk og kulde ved fødderne. De problemer løses jo ikke af en fin facade med nyt messing".

### GERNE HUSLEJESTIGNING, HVIS...

*Hvad siger du til LLO's andet forslag om, at boligreguleringsloven ændres, så der ikke kan gennemføres udlejning efter paragraf 5., stk. 2 før ejendommen er i vel energimæssig stand?*

"Hvis man afsætter over 8 mio. kr. om året til 5.2.-moderniseringer, så gør man det, fordi udlejeren ser, at der er en økonomisk fordel ved det. Men vinduerne og det gamle tag er stadigvæk det samme. LLO's forslag vil være fint at få gennemført. Jeg tager også gerne en huslejestigning med".

**Se også artiklen på næste side.**



# Ministeren lytter...

ENERGIFORBRUGET TIL opvarmning og ventilation af bygninger udgør næsten halvdelen af det samlede danske energiforbrug og koster over 50 mia. kr. årligt. I de eksisterende bygninger kan der spares mindst en tredjedel af varmekonsumet alene ved at udskifte vinduer og efterisolere de dårligste ydervægge, gulve og tage.

Regeringen igangsatte på baggrund af den energipolitiske aftale i 2008 et arbejde med en energiplan for Danmark, herunder også, at der udarbejdes en plan for ejendommene i udlejningssektoren. Derfor fremsendte Lejernes LO sammen med Danmarks Lejerforeninger (DL) den 13. januar 2009 et energioplæg til velfærdsministeren, Folketingets boligudvalg og Folketingets energiudvalg, hvor vi foreslog, at energiforbedringer af de private udlejningsejendomme fremmes ved følgende forslag:

1) Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation (BR), at kunne pålægge udlejer at gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder på nærmere bestemte vilkår.

2) Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation, at kunne pålægge udlejer at gennemføre et forarbejde til et projekt med energiforbedrende arbejder. Projektet kan finansieres af ejendommen vedligeholdelseskonto.

3) Boligreguleringsloven ændres, således at der ikke kan gennemføres udlejning efter Brl. § 5.2 før end ejendomme er i vel energimæssig stand.

## VARMEREGNINGEN BETALES AF LEJERNE

Det blev fremhævet, at det er lejerorganisationernes erfaring, at mange beboerrepræsentationer og lejere meget gerne vil have gennemført energiforbedrende og dermed energibesparende arbejder i ejendommen. Lejerne vil ligeledes gerne betale herfor, men desværre viser lejerorganisationernes erfaringer også, at mange private udlejere ikke er interesserede i energiforbedrende arbejder, uanset at reglerne sikrer, at lejer fuldt ud betaler den lejerforhøjelse, der finansierer forbedringsarbejderne.

Efter LLO's og DL's opfattelse skyldes udlejernes modstand især følgende tre forhold:

Udlejer taber ikke økonomisk på manglende energiforbedringer, idet varmeregningen betales fuldt ud af lejer.

Udlejer bor ikke i ejendommen og har



*Merethe Christensen har stadig et smil til overs, men siger: "De udfører unødvendige og dyre arbejder, som har karakter af kosmetiske vedligeholdelser i stedet for det, der er nødvendigt – f.eks. vinduer og tag."*

derfor ikke den samme interesse, som de familier, der til daglig lever med utætte vinduer og kolde vægge pga. manglende hulmursisolering.

Modernisering ved genudlejning er en stopklods for energiarbejderne. Udlejer investerer hellere uanset behov i modernisering ved genudlejning. Udlejer erstatter hellere et ældre toilet og køkken med et nyt, frem for en bedre klimaskærm. Dette skyldes, at gennemgribende forbedringer giver udlejer ret til ekstraordinær høj leje, nemlig en leje efter det lejedes værdi, hvilket reelt i praksis er en markedsleje. Sidstnævnte betød, at man foreslog, at lovgivningen ændres, således at der ikke kan gennemføres gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål ved genudlejning, før end ejendommen fremtræder i vel energimæssig stand.

## MINISTEREN LYTTED

I efteråret 2009 oplyste Indenrigs- og socialminister *Karen Ellemann* i et brev til Ejendomsforeningen Danmark, at der bør ske en fastlæggelse af niveauet for en bygningens minimale energimæssige stand, for at udlejer kan genudleje et lejemål efter boligreguleringsloven § 5 stk. 2.

Dermed havde ministeren lyttet til lejerorganisationerne, og måske havde regeringen også ladet sig inspirere af det forslag, som socialdemokraterne fremsatte den 3. april 2009, hvorefter regeringen senest den 1. november 2009 opfordres at fremsætte lovforslag, der stort set indeholder alle de forslag, lejerorganisationerne havde fremsendt.

# Mest varme for pengene

SKRUE MAN HELT OP for en enkelt radiator og slukker de tre andre, så stiger varmeregningen. Omvendt: Ved at indstille alle radiators på svag varme, frem for at nøjes med at åbne for én, får du en bedre varmedækning.

## 18-22 GRADER

Din bolig skal helst være jævnt opvarmet over det hele og den anbefalede stuetemperatur er mellem 18-22 grader. Hver ekstra streg på termostaten betyder 5-6 procent større varmeudgifter. Start med at stille termostaten et sted mellem 3 og 4, som er standardindstillingen. Hvis du ikke kan opnå den ønskede temperatur, til trods for at termostatventilen er justeret højere end trin 4, skal du meddele det til varmemesteren i din ejendom. Det hjælper ikke at skrue endnu højere op. Grunden er sandsynligvis, at temperaturen på centralvarmevandet ikke er høj nok eller at termostaten er defekt. Tjek dog først, at alle radiators i boligen er tændt og undersøgt, om der står vinduer åbne.

## UNDGÅ TILDÆKNING

Et andet problem kan være, at radiato-

ren er dækket til. Radiatorens termostatventil virker gennem en føler, som enten er indbygget i håndtaget eller er placeret et andet sted. Hvis føleren er dækket af f.eks. gardiner eller møbler, så virker den ikke. Sørg altså altid for at holde din radiator fri. Luk aldrig helt for varmen i de rum, du aldrig bruger, da bygningen kan tage skade. Er de ubenyttede rum godt isolerede, kan du stille termostaterne på trin 1, hvilket skal svare til 12 – 14 grader.

## KORT OG GODT:

1. Sørg for, at radiatorsene altid fungerer, som de skal. Det gør de, når de er varme i toppen og kolde i bunden.
2. Find en passende temperatur i de forskellige rum. For hver grad du hæver temperaturen, bruger du nemlig 5 procent mere energi. Der bør være mindst 16 grader i alle rum. Kommer temperaturen under 14 grader, kan det give fugtproblemer.
3. Tænd for mange radiators samtidig. På den måde bliver varmen behageligt fordelt. Du sparer ikke noget ved bare at

skrue helt op for én radiator. Den bruger nemlig mere varme end to eller tre, der kører på kvart drift.

4. Lad være med at tørre tøj på en radiator eller stille møbler for tæt på den. Så kan den ikke komme af med varmen og skal bruge for meget energi på at varme rummet op.

5. Radiatorens termostat må ikke være dækket af møbler eller gardiner - så kan den ikke føle rumtemperaturen. Kontrollér 1-2 gange årligt, om termostaterne virker: Når du skrue helt op, skal radiatoren blive varm over det hele. Når du slukker, skal den blive kold efter 1-2 timer. Hvis ikke, skal den repareres.

6. Luft ud 2-3 gange dagligt, så du undgår problemer med fugt og dårligt indeklima. Den bedste måde er at skabe gennemtræk i 5-6 minutter og vinduerne skal være helt åbne. Lad ikke vinduerne stå på klem længere tid ad gangen. Det kan ske, at termostaten sætter sig fast henover sommeren. Hvis det sker, så kontakt varmemesteren.

# Spørg efter energimærket

UDLEJER SKULLE MED virkning fra 1. juli 2009 sørge for energimærkning, når en bolig skal udlejes. Lejer kan spørge efter energimærket. Ligeledes kan beboerrepræsentationen i en privat udlejning eller afdelingsbestyrelsen bede om at se energimærket. Udlejer skal i så fald udlevere mærket.

## TO FORMÅL

Energimærkning af bygninger har to formål:

Mærkningen skal synliggøre bygningens energiforbrug. Samtidig skal den virke som en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes.

Mærkningen skal give et overblik over de energimæssige forbedringer, som er

rentable at gennemføre, hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, og hvor stor besparelse, der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkning udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

## STORE OG SMÅ EJENDOMME

Hvis ejendommen er større end 1.000 m<sup>2</sup>, skal der altid foreligge et gyldigt energimærke. Er ejendommen mindre, skal der kun foreligge energimærke, når en lejlighed overdrages eller udlejes.

Tidsbegrænset udlejning af højst fire ugers varighed pr. udlejning er undtaget fra kravet om energimærkning uanset størrelsen af boligen.

En bolig, som er mindre end 60 kvadratmeter, skal energimærkes, hvis den ligger i en større bygning. Kun hvis bygningen er mindre end 60 m<sup>2</sup>, er den fritaget. Flerfamiliehuse over 1.500 m<sup>2</sup> skal energimærkes regelmæssigt hvert 5. år uanset, om der finder et salg sted eller ej. Reglerne for regelmæssig energimærkning af bygninger gælder både bygninger, der anvendes til boliger (ejer-, leje-, og andelsboliger) og bygninger, der anvendes til erhvervsformål.

Udlejer kan straffes med bøde, hvis han ikke får energimærket ejendommen.

HELE LANDET:

**Først om 10 år har alle bad og toilet**

FØRST OM 10 ÅR bor hele Danmarks befolkning i boliger med eget bad og toilet.

Det mener Dansk Byggeri, der i dette skøn forudsætter, at boligforbedringen fortsætter i samme lave tempo som hidtil.

Ifølge Danmarks Statistik faldt antallet af beboede boliger, der ikke havde eget toilet, fra 48.000 i 1996 til 24.000 i 2009. Med andre ord en halvering på 13 år. Når det drejer sig om antallet beboede boliger, der ikke havde eget bad, faldt tallet fra 132.000 til 67.000 i samme periode. Det er lidt mere end en halvering.

KjH

HELE LANDET:

**Familieskoler mod chikane**

PROBLEMER MED chikanefamilier i de store boligkvarterer kan løses. Svaret hedder familieskole. Det mener i hvert fald lederen af et nystartet Center for Boligsocial Udvikling.

Centerlederen, *Birgitte Mazanti*, udtaler sig til Berlingske Tidende på baggrund af

sagen fra Helsingør, hvor Lejerbo havde opsagt en libanesisk problemfamilie, men i stedet for at vente tilbød alle andre familier i ejendommen at blive genhuset, indtil den voldelige familie var ude.

Generelt mener hun, at familieskoler kan løse op for problemerne, inden det går galt. Dem findes der en halv snes stykker af på landsplan. "Og det virker", tilføjer hun.

En familieskole er typisk en indsats over for forældre til utilpassede (indvandrer)børn og unge, som begår hærværk, er truende og småkriminelle. Kurserne indeholder som regel elementer af demokratiforståelse, og formålet er at skabe en holdningsændring i familien.

Det nye center har eksisteret siden maj i år. Det har 10 ansatte og et årligt budget på 10 mio. kr., der kommer dels fra regeringens satspuljemidler og dels fra Landsbyggefonden. Centret har til huse i Avedøre Stationsby i Hvidovre og skal indsamle viden om alle de boligsociale projekter, der findes i Danmark. Det skal også rådgive boligafdelinger og kommuner. Alt sammen for "at gøre hverdagslivet bedre for beboerne", som centerlederen siger.

KjH



I Baldersgade 55 på Nørrebro i København har halvdelen af beboerne toilet på gangen.

KØBENHAVN:

**Baldersgade 55: Turbulensen fortsætter**

BEBOERNE I EJENDOMMEN Baldersgade 55 på Nørrebro i København var sommeren igennem overbevist om, at de skulle have ny udlejer. Som omtalt i Vi Lejere nr. 2/2009 har de i tre år haft stridigheder med deres udlejer, *Jens Sennefelder*.

I juli fik lejerne en meddelelse om, at ejendommen skulle på tvangsauktion den 28. september. Tvangsauktionen var begæret af Grundejernes Investeringsfond. Men tvangsauktionen blev aflyst dagen før besigtigelsen, fordi udlejeren havde betalt, hvad han skyldte.

Efter den aflyste tvangsauktion har Ekstra Bladet tildelt udlejeren den tvivlsomme ære at være blandt "Danmarks værste udlejere". Avisen havde til artiklen aftalt at mødes med Sennefelder i Baldersgade 55 for at høre hans egen forklaring, men han kom ikke. "Jeg gider ikke være med til det der. Du løber med en halv vind, når du tror på LLO og lejerne", sagde han bagefter til avisens journalist i telefonen. Jens Sennefelder benægtede, at han havde opsagt den 79-årige Else Stefansen, fordi hendes rollator var fastlåst i opgangen. Da avisen svarede, at den havde en kopi af opsigelsen, blev journalisten truet med sagsanlæg og røret smækket på.- Vi Lejere kunne i maj berette, at kvinden ikke p.t. er opsagt. Hun har boet i Baldersgade 55 siden 1962.

KjH



## HORSENS-VEJLE:

### Fraflyttede lejere får ikke besked om konkurs

ANTALLET AF UDLEJERE, der går konkurs i Region Syddanmark, er steget kraftigt. Alene i årets første fire måneder er 138 ejendomshandlere og udlejere i regionen gået konkurs mod 150 hele sidste år. Det viser tal fra Danmarks Statistik. Hvis tendensen fortsætter i hele 2009, vil der ved årets udgang være gået godt 400 udlejere konkurs. Det svarer til en stigning på 175 procent.

Formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, er utilfreds med, at en udlejer ingen pligt har til at fortælle sine lejere om en konkurs. "Den advokat, der overtager ansvaret, fortæller kun de eksisterende lejere om situationen. Men de tidligere (fracflyttede) lejere får intet at vide, og har derfor svært ved at finde ud af, hvem de skal henvende sig til for at få pengene", siger han.

LLO i Horsens har et eksempel på, at en konkurs kunne have kostet en lejer 20.000 kroner i mistet indskud og varmeafregning, hvis der ikke var blevet grebet ind i tide.



Vardevej 81 i Vejle er blot en af de ejendomme i regionen, der i årets løb har været under konkurs. (Foto: James Arbøl)

KjH

## ESBJERG:

### Lejernes LO beroliger Essex-lejere

ESSEX ER IKKE BARE sponsor for Randers superligaklub i fodbold. Koncernen er også en af landets største ejendomsbesiddere med tusindvis af lejere i hele landet, bl.a. i Esbjerg og Århus.

Men Essex er hårdt ramt af finanskrisen og det er nærmest astronomiske beløb, der tales om. Iflg. oplysninger i dagspressen skylder Essex 10,1 mia. kr. i 30 pengeinstitutter. Koncernen er nu gået i betalingsstandsning. Bestræbelserne har efteråret over gået på at lave en såkaldt stille betalingsstandsning, hvor kreditorerne – herunder de 30 pengeinstitutter - skal nå til enighed om en fremtidig drift af Essex-koncernen ved at blive enige om at fordele tabet. Ideen er, at dem, der har penge til gode derved stilles bedre, end hvis selskabet går helt ned. Devisen er: hellere afskrive en del af gælden end tabe det hele. Ulempen i dette tilfælde er, at 30 pengeinstitutter skal blive enige!

Men hvordan er så lejerne stillet? Det har Lejernes LO i Esbjerg sendt et brev til alle Essex-lejere om i sidste måned. LLO henviser beroligende til lejelovens paragraf 7, hvori der står, at lejernes rettigheder, indskud, depositum, m.v. er "gyldige mod enhver". Det betyder, at lejernes tilgodehavende går forud for bankers og realkreditinstitutioners tilgodehavende. Pengene er altså sikret, og



Essex-koncernen ejer bl.a. denne beboelsesejendom på Mølleparkvej i Esbjerg.

lejekontrakten skal ikke ændres, fortæller Lejernes LO i Esbjerg sine lejere i de Essex-ejede ejendomme på Mølleparkvej, Skyttens Kvarter, Hospitalsvej og Grønnegade. De to førstnævnte ejendomme har beboerrepræsentationer.

LLO gør også opmærksom på, at udlejeren skal renholde og vedligeholde som sædvanligt, men forbereder dem på, at situationen kan betyde et fald i serviceniveauet. Om udgangen på det hele bliver en stille betalingsstandsning eller et salg eller noget helt tredje afhænger af kreditorerne. LLO understreger, at ethvert ejerskifte kan byde på usikkerhed, men at alle gældende aftaler altid følger ejendommen. Hvis man fracflytter, rådes lejerne til hurtigst muligt at gøre sit mellemværende op.

KjH

## HELE LANDET:

### Ministeren: Forskelsbehandling er lovlig

DET ER HELT I ORDEN, hvis private udlejere af værelser, m.v. fraserter mænd og kun ønsker kvinder som lejere.

Det svarer ligestillingsminister *Karen Ellemann* på baggrund af en gennemgang af 60 boligannoncer, foretaget af gratisavisen MetroXpres. Gennemgangen af annoncerne viste en klar frasertering af mænd og efter avisens omtale og omtalen i Vi Lejere nr. 3/09 ville Folketingets boligudvalg gerne vide, om denne diskriminering er lovlig.

Det er den altså, svarer ligestillingsministeren. Ligestillingsloven skelner imellem enkeltpersoners udlejning på rent privat basis af værelser og udlejningsvirksomhed, som har forretningsmæssig karakter, siger hun .

KjH

# LLO's kongres: stor enighed og klare mål

IND IMELLEM HAR DER været perioder med turbulens og organisatorisk omstrukturering. Nu er der klare mål for fremtiden, og stor enighed om alle beslutninger på kongressen.

Det var essensen af Lejernes LO's kongres den 31. oktober og 1. november i Odense.

Landsformand *Klaus Hansen* bød velkommen til 85 delegerede og gæster. Blandt de sidstnævnte formanden for Folketingets boligudvalg, *Nanna Westerby* (SF) og socialdemokraternes boligpolitiske ordfører *Thomas Jensen*. Om boligpolitikernes arbejde sagde han: "Nu har regeringen nedlagt boligministeriet og spredt det for alle vinde. Man skal jo ikke vide for meget! Heldigvis har man fastholdt et boligudvalg, der kan samle den ekspertise op, der er."

## LYSPUNKTER

I sin beretning kunne Klaus Hansen konstatere, at er tabt mange boliger, der er til at betale for gennemsnitsindkomster i både København, Odense og Ålborg. Årsagen er boligreguleringslovens paragraf 5. stk. 2 om

modernisering ved genudlejning og deraf følgende frimarkedsleje. Til gengæld var det et lyspunkt, at det i mange kommuner efter kommunalreformen er lykkedes at fastholde lovens bestemmelser om huslejeregulering. Dog med undtagelser i bl.a. Herning. Nu er kommunalvalget den 17. november en god anledning til at ruske op i kandidaterne, sagde han.

I arbejdet med at hjælpe betrængte lejere i skimmelsvamp-plagede boliger har LLO sat sig "godt og grundigt" på den offentlige debat og har skubbet på for at forbedre ministeriets vejledning til kommunerne. "Vi fik nogle instrumenter ind i vejledningen, men ikke nok og desværre lykkedes en række forslag ikke i Folketinget, fordi regeringen var imod".

## TO AFDELINGER LUKKEDE

Regelforenklings-arbejdet med lejelovgivning fik også et par ord med på vejen. Efter fem års udvalgsarbejde kunne vi fremlægge 19 forslag til forbedringer af beboerdemokratiet. Derefter gennemførte regeringen

bare fem af sine egne forslag og forringede beboerdemokratiet", sagde han.

Loven om salg af de almene boliger udløber i 2009 og det er godt. Boligselskabernes Landsforening har været presset i denne sag, også af, at regeringen fortsætter sit tyveri af lejernes penge i Landsbyggefonden.

De aktive i Lyngby-Søllerød og Køge trak sig ud af alt LLO-arbejde. Det betød, at afdelingerne lukkede. Nu er aktiviteterne overflyttet til den ny regionsbestyrelse sammen med aktiviteterne fra den tidligere kreds og region. Fyn administreres fortsat fra Horsens, men der er opstået et godt grundlag for en afdeling på Fyn.

Klaus Hansen takkede de frivillige i LLO. "I gør et stort arbejde, når I er enige!". sagde han med henvisning til den uro, der har været.

## DEBAT

Næstformand *Jørgen D. Jensen* sagde i debatten, at EU-samarbejdet desværre har betydet en liberalisering af ejendomsretten med voldsomme følger. Nogle steder i

## Stop spekulationsmoderniseringer

*Lejernes Landsorganisation's kongres vedtog denne udtalelse:*

### SÆT GANG I MERE ENERGIRIGTIGE UDLEJNINGSBOLIGER

Lejerne i de 520.000 privatejede udlejningsboliger betaler dyrt for en dårlig klimaskærm, et forældet varmeanlæg eller en vrangvillig udlejer, der ikke vil energiforbedre ejendommen. Derfor skal lovgivningen ændres, så lejerne får mulighed for at iværksætte selvfinansierede energiforbedringer. Det er lejerne, der betaler varmeregningen.

### BILLIGE BOLIGER FORSVINDER

Hvert år forsvinder 4.000 boliger, der er til at betale, fordi de på grund af boligudlejernes spekulation bliver moderniseret. Det rammer de unge boligsøgende, de studerende, singler og lavindkomsterne. De private udlejere har alt for frie hænder til at tvangsmodernisere velfungerende lejligheder.

### IGANGSÆT NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER.

Det almene boligbyggeri er gået i stå. Kongressen kræver, at regeringen gennem kvoter og sanktioner sikrer, at kommunerne bygger tilstrækkeligt til almene boliger. Der mangler udlejningsboliger i storbyerne til familier med gennemsnitsindkomster, til unge og til enlige. Der er ikke behov for udlejede nybyggede ejerlejligheder, som kun de rige kan betale.

### HOLD FINGRENE VÆK FRA LEJERNES OPSPARING.

Regeringen har til dato taget 9 mia. kr. fra Landsbyggefonden til finansiering af statens udgifter til nybyggeri af almene boliger. Fonden er lejernes opsparing, og pengene skal bruges til at få forbedret og vedligeholdt lejernes boliger. Finansieringen af det almene nybyggeri er og bliver en samfundsopgave.

### PENGE TIL SAMSPILSRAMTE BOLIGKVARTERER

Behovet for en øget social indsats i samspilsramte boligkvarterer bliver stadig mere åbenlys. Kongressen kræver, at der afsættes midler, som både fremmer integrationen og øger trygheden i disse kvarterer.

### KONGRESSEN OPFORDRER DERFOR REGERINGEN TIL:

- at fremme effektive energireoveringer, der respekterer lejernes ønsker
- at stoppe, at der hvert år spekulationsmoderniseres 4000 privatejede udlejningsboliger.
- at sikre, at der bygges 10.000 almene familieboliger årligt.
- at standse tyveriet af lejernes opsparing i Landsbyggefonden
- at afsætte midler, der fremmer opførelsen af klimavenlige boliger



Helene Toxværd takkede Klaus Hansen for 24 år som formand.



Boligpolitik er ikke alvor hver dag og hele tiden. I en pause får Jørgen D. Jensen (t.v.) og Hele Toxværd (t.h.) sig en snak med den socialdemokratiske boligordfører Thomas Jensen og SF's Nanna Westerby.

Østeuropa er der kun tre pct. lejere tilbage. Med så få, er der desværre ingen der tænker på lovene. Men der er heldigvis også ting, der peger den anden vej. Det er f.eks. det, at menneskerettighederne nu forbindes med noget socialt. Han så et perspektiv i, at LLO understøtter de unge, der på grund af deres karriere og jobskift har brug for at være lejere i forskellige lande.

Helene Toxværd konstaterede, at der ikke bygges almene familieboliger mere og at beboerdemokratiet har fået en ordentlig én på sinkadusen.

Lars Dohn, Herning, kunne fortælle, at lejerne i byen op til kommunalvalget kæmper for at få boligreguleringslovens bestemmelser om huslejeregulering indført i kommunen og mindede om, at kampen ikke slutter den 17. november.

Jørgen D. Jensen supplerede: Næste lokale slag bliver boligkommissionerne.

Bjarne Holmbom, Hovedstaden, ønskede statspenge til integration og øget tryk i de samspilsramte boligkvarterer.

#### UNDERSKUD I TRE ÅR

Poul Erik Jensen forelagde regnskabet for kongresperioden 2006, 2007 og 2008.

Årene har været præget af vigende medlemstal og den sidste tid af "organisatorisk stormvej". Der har været tab, fordi nogle afdelinger ikke har betalt det budgetterede kontingent. Hvert år har der været underskud.

I 2008 alene 300.000 kr. Nogle afdelinger skylder kontingent og kunne derfor ikke opnå status som delegerede på kongressen, andre nåede lige at betale inden kongressen eller fik en aftale om betaling med hovedbestyrelsen. Forretningsudvalget følger løbende udviklingen, bl.a. i form af månedsberetninger.

#### HOVEDBESTYRELSEN SLANKES

Kongressen vedtog flere ændringer til arbejds- og principprogrammet. Som følge af den ændrede struktur med 6 regioner besluttedes det at ændre lovene vedr. hovedbestyrelsens sammensætning. Det betyder en mindre hovedbestyrelse end hidtil. Den får fremover 18 medlemmer. Forretningsudvalget har fem medlemmer.

Organisatorisk åbnedes lovene op for et stærkere samarbejde imellem afdelingerne. Det er vejen frem for et godt serviceniveau i hele landet.

## Sammenslutning på vej i lejer-bevægelsen

15 års strid i lejerbevægelsen er ved at være bilagt. En sammenslutning mellem LLO og Danmarks Lejerforeninger (DL) har været forhandlet og ventes i løbet af 2010 at resultere i en genforening.

I sin beretning oplyste Klaus Hansen, at en egentlig sammenlægning har været på dagsordenen i år, men ikke lykkedes. Nu er køreplanen ændret. "Begge parter ønsker en sammenlægning og det skal lykkes", sagde Klaus Hansen.

Splittelsen opstod i 1994, da en kongres i Vingsted resulterede i så stor uenighed, at en gruppe delegerede forlod LLO og i 1995 dannede Danmarks Lejerforeninger. Den er væsentlig mindre end LLO og har sine bastioner i Roskilde og i Randers.

#### TIL SOMMER ELLER EFTER..

Helene Toxværd tog som taler i debatten forhandlingerne op som første punkt. Hun kaldte samarbejdet de seneste år "særdeles godt og konstruktivt". "De respektive hovedbestyrelser har sagt god for det hidtil opnåede og givet grønt lys for at arbejde videre. Nu starter vi igen i december. Planen er at være klar til en sammenlægning i løbet af 2010. Vi når nok ikke at få et forårsbarn, som der har været talt om. Men så tager vi det i sommer eller efter sommeren".

De delegerede gav fuld opbakning til sammenslutningsbestræbelserne - også formanden for LLO i Skanderborg, *Bente Kristensen*. Men hun advarede imod at gå for hurtigt frem. "Vi skal have realiteterne med", sagde hun.

#### TÆT OG KONSTRUKTIVT SAMARBEJDE

Hvis det ender med en sammenlægning, vil LLO tilbyde DL en formandsposten i den sammensluttede organisation.

Formanden for Danmarks Lejerforeninger, *Bodil Kjærum*, var gæst på kongressen og kaldte samarbejdet mellem de to organisationer for både "meget tæt" og "konstruktivt" de senere år, bl.a. om lejelovgivning, kurser, konferencer, og valgkamp. Med en lille underdrivelse sagde hun, at hun håbede, "vi i fremtiden ser en del mere til hinanden".

KJH



# Han blev lagt for had - nu investeres 100 mio. kr.

Først lagde Grenen Boligforening en lejer for had. Nu lægger den over 100 mio. kr. på bordet og imødekommer hans og LLO's kritik – 2 ½ år efter.

I august var der ingen problemer med boligerne på Trindelvej i Skagen, mente altså bestyrelsen i Grenen Boligforening. I et omdelt brev til alle beboerne i Grenen Boligforening den 14. august fastslog bestyrelsen tværtimod, "at boligerne i Grenen Boligforening er sunde boliger, og at de bliver vedligeholdt, som de skal".

En af lejerne, *Kurt Trier Pedersen*, der førte en retssag mod boligselskabet på grund af fugt og skimmelsvamp i sin lejlighed, nævnes tre gange ved navn i brevet. Formålet er helt tydeligt at fortælle foreningens andre lejere, at denne mand skal man ikke stole på! Han fik som den eneste beboer heller ikke brevet omdelt. Til gengæld stod han frem i både Vi Lejere og den lokale avis, Nordjyske, med sin kritik.

To måneder senere – 18. oktober - meddelte boligselskabets bestyrelse pludselig, at den vil bruge over 100 mio. kr. på et kæmpestort renoveringsprojekt af sine boliger ved Trindelvej i Skagen. Der er med andre ord tale om en stærk, offensiv og lykkelig kovenning, der nu helt ændrer fremtidsudsigterne for de berørte lejere på spidsen af vort land.

Men hvad i alverden er der dog sket i mellemtiden?

## SEKS TING FIK BETYDNING

Der er sket seks ting:

- 1) Lejernes LO og Vi Lejere er gået ind i sagen
- 2) Socialdemokraternes sundhedspolitiske ordfører, *Sophie Hæstorp Andersen*, meddelte, at hun ville have sagen taget op i Folketinget og kræve indenrigs- og socialminister *Karen Ellemann* i samråd. (Se den efterfølgende artikel).
- 3) Socialdemokraternes politiske initiativ forstærkede medieomtalen i lokalaviserne samt i radioen og på TV.
- 4) Et møde om skimmelsvamp i Skagen den 30. september, arrangeret af Lejernes LO i Frederikshavn, blev et tilløbsstykke og samlede ikke færre end 70 tilhørere. I mødet

## HASARD I SKAGEN - SAGEN KORT

"Hasard i Skagen" kaldte Vi Lejere sagen i august. Artiklen handlede om Grenen Boligforening, der på 9 måneder havde fået to domme for skimmelsvamp. Men dens passivitet blev belønnet af retten i to domme.

En af lejerne, *Kurt Trier Pedersen*, havde netop vundet en retssag mod boligselskabet. Men selvom han dokumenterede, at hans lejermål var angrebet af skimmelsvamp, så måtte give helbredsproblemer for mennesker og selvom dommen anerkender dette, så slap Grenen Boligforening alligevel godt fra retssagen. Den anden retssag på ni måneder - vel at mærke. *Kurt Trier Pedersen* fik 23.000 kr., men havde krævet tæt på en kvart mio. kr. Han har ikke boet i sin lejlighed siden han blev syg i foråret 2007.

Da socialdemokraternes sundhedspolitiske ordfører, *Sophie Hæstorp Andersen*, havde læst Vi Lejeres artikel besluttede hun at bringe sagen op i Folketinget i et samråd med indenrigs- og socialminister *Karen Ellemann*. *Sophie Hæstorp* sagde: "Det er utroligt, at man som boligforening ikke reagerer på viden om, at ens boliger har skimmelsvamp, men læner sig tilbage og venter på, at folk bliver syge. Jeg kan slet ikke komme i tanke om andre steder, hvor man gambler på samme måde. Det skulle da lige være tidligere tiders arbejdspladser. Det er helt uacceptabelt, at folk bliver syge i eget hjem", sagde den socialdemokratiske sundheds- og boligpolitiker, som mente at Grenen Boligforening "gambler" med sine lejeres helbred. Hun fik også bebudet, at reglerne for, hvornår man kan sætte en udlejer under tvangsadministration, måske skulle strammes op.

KjH



*Kurt Trier henter post i sin lejlighed, men går ikke ind. Han har også sværet ved at se, at han har sejret.*

deltog bl.a. eksperter i skimmelsvamp, jurister, en repræsentant for Boligselskabernes Landsforening, boligkommissionens formand i Frederikshavn Kommune samt de lokale formænd for Lejernes LO, landsformanden og næstformanden.

5) Frederikshavns Kommunes politikere blev klar over, at de var nødt til at handle.

6) Borgmesteren bad ligeud Grenen Boligforening finde sig en ny daglig leder.

## PLANEN

Den 100 mill.kr. store genopretningsplan indebærer både en renovering af boligerne og en nedrivning af andre, fortæller boligselskabets formand, *Jan Friis*.

"Planen er i øjeblikket på vej til Frederikshavn Kommune og til ministeriet, men det hele forudsætter, at beboerne godkender planen" siger han til Nordjyske.



Buttervej i Skagen, hvor der tidligere har været en sag med skimmelsvamp i boligselskabets rækkehuse.



Trindelvej-bebyggelsen i Skagen, der nu står foran en omfattende sanerings- og moderniseringsplan.

Helhedsplanen skal finansieres med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden og med fondens særlige huslejestøtte. Planen betyder blandt andet nedrivning af boliger, omfattende facaderenoveringer for at komme skimmel og fugt til livs samt ombygninger af nogle boliger til ældre- og handicapvenlige boliger med elevatorer.

#### PROBLEMKNUSER TILKNYTTES

"Helhedsplanen er den langsigtede løsning på problemerne i bebyggelsen, men der er samtidig behov for, at der tages hånd om de konkrete problemer i den periode, der går indtil planen er gennemført", siger Jan Friis og peger på den styrkelse af administrationen, som nu er på vej.

Den består i, at tidl. forretningsfører *Ole Maltesen* fra Århus ansættes som særlig rådgiver.

Det sker på råd fra Boligselskabernes Landsforening. Ole Maltesen betegnes som

"en af boligbevægelsens mest erfarne problemknusere".

#### NYE TONER

Problemknusning bliver der brug for. Fakta i dag er, at ud af 126 lejligheder er de 20 ledige. Med den store renoveringsplan vil selskabet højne ejendommenes kvalitet, undgå tomme lejligheder og appellere til nye kundegrupper. Det sidste er også tilskyndet af, at 200 fastboende forsvinder fra Skagen hvert år. Jan Friis anslår i det hele taget andre toner, end i det omdelte brev fra 14. august. "Vi har kun ét hensyn i den sag, og det er hensynet til beboernes tryghed og sikkerhed. Vi gør alt, vi kan, for at skabe en langsigtet løsning i et godt samarbejde med myndighederne og beboerne," siger boligselskabets formand nu.

Kurt Trier har med succes - i hvert fald foreløbig - kæmpet sin kamp til ende. Men han har svært ved at se, han har sejret.

"Det skulle da lige være ved, at boligselskabet efter 2 1/2 år går ud og indrømmer, at der er fugt/skimmelsvamp og nu skal bruge over 100 mio. kr. på at renovere det, man ikke før ville indse var et problem. Men der er kun beboerne til at betale regningen - også for de tekniske undersøgelser. Så hvis det skal koste op til 650 kr. i husleje for højelse pr. kvm. pr. år, så har jeg svært ved at se, det er en sejr", siger Kurt Trier.

Han er også bange for, at Frederikshavn Kommune vil bruge renoveringsplanen til slet ikke at foretage sig mere, selvom der fortsat er masser af problemer med skimmelsvamp i lejlighederne.

Et af Kurt Triers sidste initiativer før 100 mill. kr.-planen blev offentliggjort, var en henvendelse til teknisk forvaltning i Frederikshavn Kommune .

"Hvornår syntes kommunen nok er nok og griber ind overfor den boligforening?", spurgte han og henviste til risikoen for, at ▶

## GRELEN, KOMMUNEN, VI LEJERE OG LLO KOM OP I TINGET

Indenrigs- og socialminister *Karen Ellemann* er med sine egne ord "sindssygt meget optaget" af problemerne med skimmelsvamp i lejligheder. Hun er på samme måde optaget af at overvåge kommunernes pligt til at føre tilsyn og handle, hvis boliger er sundhedsfarlige.

Det forsikrede hun Folketingets boligudvalg i et samråd, hvor både Grenen Boligforening, Frederikshavn Kommune, Vi Lejere og Lejernes LO var på dagsordenen, men hvor diskussionen blev generel, fordi ministeren ikke ville gå ind i den konkrete sag.

Det var socialdemokraternes sundhedspolitiske ordfører, *Sophie Hæstorp Andersen*, der på baggrund af artiklerne i Vi Lejere i august havde bragt sagen op i Folketinget og forlangte ministeren i samråd i Folketingets boligudvalg.

Samrådet fandt sted d. 8. oktober og handlede både om reglerne for håndtering af skimmelsvamp i lejligheder, ligesom ministeren blev bedt om at redegøre for håndteringen af den konkrete sag fra Skagen, herunder

om der var grund til at rejse kritik af Frederikshavn Kommune. Vi Lejere var vedlagt som dokumentation. I debatten deltog også socialdemokraterne *Bjarne Laustsen*, *Thomas Jensen* og *Lennart Damsbo-Andersen* samt *Nanna Westerby* fra SF, og *Anita Knakkegaard* fra DF. Alle støttede op om LLO's holdninger til skimmelsvamp i almindelighed.

Karen Ellemann ville ikke gå ind i den konkrete sag fra Skagen, fordi den nu (af LLO) er indbragt for Statsforvaltningen i Nordjylland. Men hun slog i generelle vendinger klart fast, at ingen borgere skal udsættes for skimmelsvamp, der truer deres helbred - heller ikke i almene boliger. "Kommunen har efter loven pligt til at reagere så hurtigt som muligt som det konkrete forhold tilsiger det, når den får en henvendelse om skimmelsvamp", sagde ministeren og slog også fast, at kommunerne allerede har de nødvendige redskaber.

Sophie Hæstorp ønskede ind i lovgivningen, at der skal være en tidsfrist for, hvor hurtigt kommunen har pligt til at reagere, og sagde selv højest 14 dage. Nanna We-

sterby ønskede også en frist for, hvor lang tid kommunerne må trække et svar og Thomas Jensen bad om en defineret af ordene "akut sundhedsfarlig situation". Lennart Damsbo-Andersen ønskede også en tidsfrist, fordi en flyttet sundhedstruet lejer to dage efter kan blive efterfulgt af en anden lejer. Sophie Hæstorp sagde, at "dette er et klokkeklart eksempel på, at kommunen ikke udnytter de muligheder, man har, og at boligselskabet i urimelig grad udnytter, at kommunen ikke reagerer - begge dele til skade for lejeren. Mange kommuner tror, at de gamle lovregler stadig gælder.

Karen Ellemann ville ikke give frister, men sagde, at hvis kommunen ikke reagerer ved akut sundhedsfare, så overtræder den lovgivningen. Hun vil nu drøfte med Sundhedsstyrelsen, hvad "akut" egentlig er. Og så konkluderende hun: "Der er en fælles forståelse af, at dette her er vi sindssygt meget optaget af".



alle 12 nordvendte gavl-lejligheder på Trindelvej har skimmelsvamp. I de 12 sydvendte gavl-lejligheder er det konstateret. Kurt Trier giver ikke fem flade ører for boligforeningens forklaringer om, at man ikke kendte til problemer, før han gjorde dem opmærksom på det. Han hæfter sig ved, at man nu i det mindste indrømmer, at der er problemer. Det sidste kan få betydning for hans egen retssag, som han overvejer at anke til Vestre Landsret. Han har penge til gode og mangler stadigvæk et fast sted at bo, fordi han ikke kan tåle at opholde sig i en bolig med skimmelsvamp, men troligt har betalt husleje de sidste 2 ½ år.

#### TILBUDT ERSTATNINGSLEJLIGHED

På det seneste er Kurt Trier blevet tilbudt en erstatningslejlighed på Trindelvej 54, 2th. Han fik derefter kontakt med en beboer i denne opgang. Hun kunne berette om omfattende skimmelsvamp i hendes lejlighed. Det gjorde hun første gang boligforeningen opmærksom på helt tilbage i 2002. Kurt Trier sagde derefter nej tak til flytte-tilbudet.

#### BØRGMESTEREN:

##### "FIND EN NY FORRETNINGSFØRER"

I forløbet har Frederikshavn Kommune ikke ligefrem klappet i hænderne af Kurt Trier og Lejernes LO. På embedsmandsplan har der på chefniveau været et stærkt modspil, hos andre et vist medspil. Pludselig den 24. august havde borgmester Erik Sørensen fået nok og mistet tålmodigheden med Grenen Boligforening. Som tilsynsmyndighed har kommunen et ansvar og sagen nagede borgmesteren. Han satte kort og godt boligforeningen stolen for døren og forlangte forretningsfører ud af vagten.

"Vi har tidligere udstedt påbud og henstillinger uden at boligforeningen har reageret på det. Nu er vi nødt til at handle og giver boligforeningen påbud om ikke at genudleje lejligheder, hvor der har været konstateret skimmelsvamp. Desuden beder vi boligforeningen finde en ny forretningsfører", sagde Erik Sørensen til "Nordjyske".

Han erkendte, at det var et drastisk skridt, men tilføjede: "Der ikke er nogen vej udenom. Det har kørt alt for længe. Nu er vi nødt til at sikre en forretningsgang, så vores direktiver bliver ført ud i livet".

En energisk formand for boligkommissionen, Brian Pedersen, gik også ind i sagen og bragte den op i det åbne byrådsmøde, hvor han efterlyste handling fra både den politiske og den administrative ledelse.



LLO's advokat opfordrer landets lejere til i videst muligt omfang at give adgang for besigtigelse af deres lejligheder, når lejerens advokat anmoder om det. I denne ejendom i Århus var der fire lejemål, hvor beboerne fik penge i klemme.

I lejeforhold, hvor lejen ikke skal beregnes, fastsættes den ud fra et skøn over det lejedes værdi. Dette gælder navnlig i sager om småhuse – ejendomme med 6 eller færre lejligheder. For denne type lejligheder, der også omfatter udlejede ejer- og andelslejligheder, skal lejen fastsættes ved sammenligning med lejemål i ejendomme med mere end 6 lejligheder, hvor der er omkostningsbestemt leje.

Det er huslejenævnet, der tager stilling til, om en leje er for høj efter de ovennævnte regler. Nævnet træffer sine afgørelser ud fra sit gode kendskab til lejeniveauet i området. Huslejenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten, der - ligesom nævnet - ud over den juridiske formand har to læge medlemmer, der er udpeget af udlejer- og lejerorganisationer, og som har særligt kendskab til lejeforholdene i området.

Indtil begyndelsen af 80'erne var det sædvanligt, at boligretten kun tilsidesatte en huslejenævnsafgørelse, såfremt der var særlige grunde dertil. Havde lejerens påvisning af huslejenævnet, skulle udlejeren påvise, at afgørelsen var forkert, hvis han ville have den ændret i boligretten.

#### BEBISBYRDE?

Imidlertid opfandt Vestre Landsret i 80'erne en regel, hvorefter den lejer, som havde fået medhold i en sag om lejenedsættelse i huslejenævnet, i boligretten selv skulle bevise, at huslejenævnets afgørelse var rigtig.

Kunne han ikke det, tabte han sagen, "da han ikke havde løftet sin bevisbyrde". Der er i dag i den juridiske teori bred enighed om, at denne praksis ikke har støtte i loven, men alene er domstols-

skabt. Hvad der er begrundelsen herfor, ved ingen. Det kan man kun gætte om.

#### PASSIVITET KAN BETYDE TABT SAG

Beviset for, at huslejenævnets afgørelse er rigtig, kan kun føres ved fremlæggelse af oplysninger om egnede sammenligningslejemål og ved fremvisning af dem i boligretten. Det er ganske vanskeligt at fremskaffe relevante oplysninger herom. Hertil kommer, at boligretterne ofte kræver adgang til at besigtige lejlighederne indefra, før de kan tælle med ved sammenligningen. Skriftlige oplysninger om lejlighedernes indretning og en besigtigelse af ejendommen udefra burde være tilstrækkelig, men det kan man beklageligvis ikke altid regne med. Det er derfor af stor betydning for disse sager, at lejerforeningerne kan hjælpe med at fremskaffe relevante sammenligningslejemål, og det er af væsentlig betydning, at lejerne i disse er villige til at lade boligretten besigtige deres lejlighed.

Jeg har desværre flere gange oplevet, at lejere der får en høflig og venlig anmodning om at give adgang, ikke reagerer herpå. Det kan medføre, at lejerens sag i boligretten, og der er ingen hjælp at hente i landsretten, der ikke har sagkyndige lægdommere og ikke går på besigtigelse.

#### GIV ADGANG FOR BESIGTIGELSE

Jeg må derfor opfordre landets lejere til i videst muligt omfang til at give adgang for besigtigelse af deres lejligheder, når der anmodes herom fra lejerens advokat. Det er af stor betydning for at fastholde et passende lejeniveau for de lejligheder, hvis leje fastsættes efter det lejedes værdi.



RIIS-09	KATASTROFE-OMRÅDE	SKAB	GRINE	DITTO SMÆK	GNIDE	GÅET	LEKTION	HOLME	NUMMER	SVERIGE	MC-BEKLÆDNING	SPANIEN	FLOT	PIGE	REGENT	SUG	TAL	SPARE-MÆRKE
SÆSON-BESTEMT LISTE										TUE BE-HOLDER		HAVN 500						
FYNBO																		
TO ENS			DYR CIRKUS-KUNST			SOM FARVE			SPROG AM. DRENG					ILT ØSTRIG		DOKU-MENTER	VOLT KILO	
FLÆKKE					GNEDET ALF. FØLGE			TAL LADT				MÅSKE TONE						
DAGBLAD													GRAM	NATRIUM SPANSK RET				KVÆL-STOF
KILO		HOVED-STAD IDET					SMART 50											TONE TAL
NOBEL 15. JUNI					STUDE-RENDE TIDSRUM				VOLT	GUD RELIGION			REGNER RIGMÆND					
							GUD-INDE	FOR ALTID SPANIEN					TRAPPER ILT					
5		KAMMER-TONEN		DAMEN VOKAL					SJAL						KON-SONANT MUGNE		STEDORD 80	
SVOVL		FESTDAG OPDELTE						TON VÆLGE	LITER TIL-BEHØR		RED-SKAB	ATOM GERNING						
DYR				TON MØDE	STEDORD FLØD			LYK-KELIG ORD					APPARAT TÆPPE					
GRÆSK TEGN			VRID VÆGT-MÅL			DYR STRØM												REX SLAP
BIORD					BIDRAG STORBY					TYSK BY	UDTRÆK	OM-DØMME			AF-SLUTTET	KIGGE LAG		
TOBAK						GRINE KON-SONANT		SERVICE SMAL				CONGO-LEDER FODTØJ						
TO ENS			HILSEN			FERIEØ	TON DYRET		SKAL KVÆL-STOF					PLA-CERET HÅNES				
NUMMER			KOM-PAGNI		STØJ KIGGER													NYHEDS-BUREAU SVERIGE
DRIK			VOKAL MODERNE		OLDTIDS-RIGE GRÆS				DRENG KORT				FYLDE TAL					
DRENG				PIGE GRAM						NORGE TONE		KORN-BUNDT SVOVL						KORT TONE
JOB																		

### VIND TRE FLASKER VIN

Vinder af X-ordet i nr 3/ 2009 blev:

Kate Seibæk, Frederikssundsvej 128 A, 2. 2700 Brønshøj

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

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

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

Indsend krydsen senest den 20. januar 2010 til:

“Vi lejere” · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V  
Mærk kuverten “Kryds og tværs”.

Løsningen kan også indscannes og sendes på mail til Susanne@llo.dk

### SUDOKU

6		1	2			5		
								8
	3	9				8		2
1	7							6
	6			3				
5			1	9		2		
							9	4
7		4	3			6		
	2		7	9			5	

## Kurser og konferencer 2010

Beboerrepræsentationskursus, København **Lørdag den 06. februar 2010.**

For at undgå store afbestillingsudgifter beder vi jer allerede nu kontakte den lokale afdeling af Lejernes LO, for at tilmelde jer de enkelte kurser hurtigst muligt.

**Kursusprogram for hele året kan rekvireres hos lokalafdelingerne og i sekretariatet fra medio december 2009.**

### Juleferie i Landssekretariatet

Sekretariatet holder Juleferielukket fra mandag den 21. december 2009, til fredag den 1. januar 2010, begge dage inkl.

### Generalforsamling i Horsens

Horsens afdelingen afholder ordinære generalforsamling den 2. februar 2010. Tilmelding skal ske til kontoret.

I 2010 har afdelingen 60 Års Jubilæum og medlemmerne skal holde øje med postkassen. Der vil ske en masse i årets løb.

## NYT FRA LEJERNES LO I HOVEDSTADEN //

### Juleferie

Lejernes LO i Hovedstaden holder julelukket fra onsdag den 23. december kl. 12.00 – vi er tilbage mandag den 4. januar med vores sædvanlige åbningstider.

Vi ønsker alle en glædelig jul og et godt nyt år 2010.

### Ny hjemmeside

Lejernes LO i Hovedstaden gik i september i luften med en ny hjemmeside på adressen [www.llo.dk](http://www.llo.dk).

Den nye hjemmeside er opdelt i flere niveauer. Umidledbart kommer man ind på det offentlige net, som kan ses af alle – medlemmer som ikke medlemmer.

### Medlemsnet

Som noget nyt kan man logge ind på vores Medlemsnet, hvor vi går mere i dybden med beskrivelse af love og regler, og giver aktuelle råd og vejledninger.

På Medlemsnettet kan du også finde vores pjecer og nyhedsbreve. Det er også på Medlemsnettet du kan se listen over de butikker der yder rabat, hvis du køber et rabatkort hos os, samt gode forsikringstilbud.

### Adgangskode skiftes mandag den 16. november

For at komme på Medlemsnettet skal du logge ind med kode.

### Bestyrelsesnet

Bestyrelsesnettet er udviklet specielt til beboerrepræsentanter og afdelingsbestyrelser med henblik på støtte til deres organisatoriske arbejde. Brugernavn og password skiftes 4 gange om året og det nye password offentliggøres på Bestyrelsesnettet 14 dage før det skiftes.

### Hjælp os! – medlemsnummer eller journalnummer.

Lejernes LO i Hovedstadens telefoniske medlemsrådgivning er åben mandag-torsdag kl. 10-16 på 3311 3075, og det er der heldigvis rigtig mange der benytter sig af – faktisk besvarer vi mere end 30.000 opkald om året.

Derfor er det også en meget stor hjælp for os, at man er klar med sit medlemsnummer eller journalnummeret på den sag, man gerne vil høre til, når man ringer op.

Til gengæld kan den medlemsrådgiver, der besvarer opkaldet, hurtigt få adgang til de oplysninger der efterspørges, og det betyder, at vi kan give en meget hurtigere og bedre medlemsrådgivning.

Medlemsrådgivningen er ikke en omstilling, men er betjent af kompetente medarbejdere, der i de fleste tilfælde kan afslutte rådgivningen i løbet af telefonsamtalen eller beslutte, om der er grundlag for at åbne en sag.

HUSK også altid at angive medlemsnummer og/eller journalnummer, når du skriver eller mailer til os – det letter os meget i det daglige arbejde.

### Indbetaling af kontingent til Lejernes LO i Hovedstaden

Vi modtager desværre fra tid til anden, henvendelser fra medlemmer som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skal vi naturligvis beklage, det skyldes ikke "rod i regnskaberne", men at posthusene taster forkert i kodelinien. Når dette sker, har vi ikke mulighed for at placere indbetalingen på medlemsnummeret, men må føre beløbet på en fejlliste.

Vi skal derfor bede jer om – hvis I modtager et rykkerbrev, og har indbetalt kontingent – at sende en kopi af kvitteringen ind til os, og vi vil straks rette fejlen. Derudover vil vi anbefale, at man tilmelder sig BetalingsService, så er man helt sikker på at undgå denne fejl.

### Når du flytter .... husk også at melde flytning til os!

Alt for mange glemmer at melde flytning til os. Det betyder at vi får forsendelser retur fra postvæsenet og må sende endnu en gang med ekstra porto-udgifter til følge. Det er ærgerlige penge som vi gerne vil spare.

Så husk venligst at give os besked når du skifter adresse – gerne via [info@llo.dk](mailto:info@llo.dk) med angivelse af medlemsnummer, gammel og ny adresse.

# Er du nervøs for en stor flytteregning nu

## - eller når du flytter ud igen? - Så få hjælp fra LLO

I dag betaler mange lejere alt for store fraflytningsregninger, fordi de ikke kender reglerne og fordi de ikke ved, i hvilken stand lejligheden skal afleveres. Ofte er der også sket det, at man ved overtagelsen ikke fik gjort udlejeren opmærksom på, hvad der var galt i lejligheden – og det kan blive dyrt, når man flytter ud.

Er du medlem af Lejernes LO i Hovedstaden, kan du altid – gratis – få rådgivning ved at ringe til os eller besøge os, men nu kan du også – mod betaling – få en konsulent ud, som grundigt gennemgår din lejlighed. Du kan også få en konsulent ud, den dag du og din udlejer besigtiger lejligheden og du kan få en konsulent ud, når du har fået en ny lejlighed, sådan at du ikke hænger på fejl, som du har overtaget.

Husk at bestille vores hjælp i god tid! - Her kan du se, hvad vores tilbud omfatter og hvad de koster:

### Vejledende flyttesyn

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation ved en eventuel nævnssag
- Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand – set i forhold til din lejekontrakt.
- Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres, hvis du selv vil sætte i stand
- Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere
- Vi laver en skriftlig rapport på, hvad vi mener, der skal til for at undgå en stor flytteregning
- Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM

Det vejledende flyttesyn koster 2.500 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.000 kr. hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m<sup>2</sup> tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup>.

### Indflytningssyn (skal ske højst en uge efter, at du har overtaget lejligheden)

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation til den dag, du flytter ud igen
- 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, som du kan gemme til den dag flytter igen

Indflytningssynet koster 2.500 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.000 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m<sup>2</sup> tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup>.



### 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.

Vores deltagelse i flyttesyn med udlejer koster 2.500 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.000 kr., hvis du ikke er medlem. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris 4.500 kr., hvis du er medlem og 5.500 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m<sup>2</sup> tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup>.

Alle priser gælder i Lejernes LO i Hovedstadens område, som er Københavns, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Gladsaxe og Gentofte kommuner. Uden for dette område beregnes der også kørselstid.

### Andre behov

Du kan også få vores konsulenter med ud i andre sammenhænge. Timeprisen er 950 kr. inkl. moms for medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden og 1250 kr. inkl. moms for ikke-medlemmer. Der betales også for kørselstid, uanset hvor du bor.

Du kan altid ringe til os og få en snak med en af vores konsulenter eller sende os en mail, før du beslutter dig. Ring på 33 11 30 75 eller mail på [info@llo.dk](mailto:info@llo.dk)





*Regeringen og oppositionen har overset, at der mangler boliger. De mange tomme, nybyggede ejerlejligheder har lammet fornuften. Det er meget svært at finde en bolig, der er til at betale. Disse fotos er fra Københavns Sydhavn.*

# Der mangler 187.000 boliger og

Politikerne har overset, at der mangler boliger. De mange tomme, nybyggede lejligheder har lammet fornuften. Det er meget svært at finde en bolig, der er til at betale.

REGERINGEN OG OPPOSITIONEN har overset, at der mangler boliger. Ingen gør ikke noget. De mange tomme, nybyggede ejerlejligheder har lammet fornuften. Boligboblen og regeringens katastrofale boligpolitik koster nu dyrt for mange danske familier. Det er meget svært at finde en bolig, der er til at betale. Prisen er, at de unge bor markant længere tid hjemme, at flere og flere må dele en bolig, og at mange familier må siksække sig rundt på boligmarkedet med korte botider og utrygge vilkår.

## TALLENE

Socialministeriet har til brug for en vurde-

ring af det fremtidige behov for nyt boligbyggeri analyseret behovet for boliger og boligbyggeri i Danmark. Resultat fremgår af Socialministeriets rapport "Den almene sektors fremtid", Socialministeriet 2006.

I 2005 fandtes ifølge socialministeriet i Danmark 2.514.700 beboede boliger (op. cit. s. 221). Socialministeriet oplyser samme sted, at skulle der være boliger nok til alle, skulle der være et PBE på 2.779.100 boliger. PBE beregnes således, at man udregner, hvor mange boliger, der er behov for, hvis alle enlige over 20 år og alle par over 18 år skal have deres egen bolig, og hvis man vælger at bo sammen og single, og flytte hjemmefra, som erfaringer viste, at man gjorde i en given historisk periode

Det betyder ifølge socialministeriet, at vi i 2005 manglede 264.400 boliger. Fra 1. jan. 2005 til 1. jan. 2008 er boligbestanden vokset med 76.411 boliger. LLO må derfor konkludere, at vi d. 1. jan. 2008 manglede 187.989 boliger.

## OVER 10.000 KR. PR. MÅNED

Desværre bekymrer dette ikke politikere, fordi antallet af tomme boliger er øget voldsomt. I perioden 1997 til 2007 blev der bygget 33.171 ejerlejligheder. Af

dem stod 1. jan 2008 4.717 tomme. De fleste er blevet udlejet (21.412 boliger). Desværre ikke til en pris for almindelige indkomster. Typisk til over 10.000 kr. om måneden og typisk derfor korttids delejligheder for lavindkomster og nye unge på boligmarkedet.

Generelt viser statistikken, at antallet af tomme boliger i Regeringen Foghs periode er vokset fra 83.333 boliger i 2001 til 142.626 boliger 1. jan 2008.

## FORDOBLING AF LEJEN

En del af forklaringen er en stigning i antal dobbeltboliger (investeringsboliger, sommerboliger). Der er også blevet flere tomme kondemnabile boliger. Og som nævnt ovenfor flere tomme uudlejede ejerlejligheder.

Men det forklarer ikke en så stor stigning. Det er her vigtigt at huske, at mange privatejede udlejningslejligheder er blevet moderniseret ved genudlejning. Modernisering ved genudlejning betyder en fordobling af lejen. De efterfølgende meget høje huslejer betyder, at boligerne ligger tomme i længere tid. Det samme gælder de andelsboliger, der er gået over til værdiurvurdering. Her ligger boligerne også



# endnu flere der er til at betale

tomme i længere tid, fordi de er for dyre for almindelige indkomster.

## EN KATASTROFAL BOLIGPOLITIK

Som det efterhånden er ved at være kendt af flere og flere økonomer, førte regeringen Fogh ligesom den amerikanske Bush-administration en skatte- og lånepolitik, der pustede effektivt til den prispiral for ejerboligerne, der løb sammen med et internationalt rentefald. Det var en katastrofal uigennemtænkt boligpolitik. Resultatet blev en boligboble.

Ligesom den amerikanske Bush-administration så Fogh-regeringen det som positivt, at ejerlejlighedsbyggeriet boomed. Jo flere i ejerbolig, jo bedre. Regeringen og DF's lov fra 2002 om salg af almene boliger sang med på samme melodi.

## DYRE MARKEDSLEJE-BOLIGER AD BAGDØREN

Modernisering ved genudlejning i den privat udlejningssektor har ifølge regeringens egen analyse betydet, at ca. 2.000 boliger årligt moderniseres. Uanset at LLO ikke tror på dette tal, er vi i dag i den situation, at 8 % af boligerne i storhuse i Hovedstaden er moderniseret, og 15 % i Århus. Vi har overfor regeringen påpeget, at det er

dyre markedslejeboliger ind af bagdøren. Men regeringen vil ikke fjerne lovgrundlaget for disse spekulationsmoderniseringer. Konsekvensen er, at unge har svært ved at finde en privat udlejningsbolig, de kan betale. Almindelige indkomster kan ikke i længere tid bo til så høje huslejer.

## ANDELSHAVERE BLEV MILLIONÆRER

På anden måde fik denne snigende liberalisering af lejen også en voldsom virkning. Andelsboligernes pris følger prisen for en privat udlejningsejendom. De store gevinster ved modernisering ved genudlejning betød, at de private udlejningsejendomme oplevede en prisstigning fra 2000 til 2007, der overgik ejerlejlighedernes prisstigning. Mange andelshavere blev efter en såkaldt valuarvurdering millionærer. Regeringen stimulerede valuarvurderingerne, fordi man liberaliserede den enkelte andelshavers mulighed for at belåne andelsboligen. Men minussiden blev, at mange andelsboliger nu ikke længere er tilgængelige for almindelige indkomster.

## UNGE MÅ BLIVE BOENDE HJEMME

Så til regeringens boligpolitik kan lægges endnu to sten: 1) En passiv sten på, at

en del af de private udlejningsboliger blev voldsomt dyr og 2) en aktiv indsat for at gøre andelsboligerne dyrere.

Prisen er, at statistikken nu viser, at de unge bor markant længere tid hjemme.

Flere deler bolig. LLO oplever flere og flere af de tvister, som følge af, at man må dele en bolig eller at man bor på værelse.

## FLERE FLYTTER HYPPIGERE

Flyttestatistikken viser, at familierne nu flytter hyppigere. Hvor det tidligere var hver femte lejer, er det nu hver fjerde lejer, der flytter hvert år. Mange familier må siksakke sig rundt på boligmarkedet, ofte med korte botider og utrygge vilkår. De fleste lejligheder på netannoncesiderne er tidsbegrænsede udlejninger, og ofte ser vi i LLO lejekontrakter, hvor lejeren bor tidsbegrænset i fx ét eller to år. En ny undersøgelse fra de studerendes fællesråd viser, at over 50 % af de unge udeboende regner med at bo på stedet i mindre end to år.

Samlet set har en kortsigtet, uigennemtænkt boligpolitik betydet, at det danske boligmarked for mange er en ubehagelig oplevelse.



# Seks kroner for seks huse

SEKS KR. FOR SEKS HUSE. Det var hvad foreningen Bedre Boliger på Mors betalte på tvangsauktion for seks faldefærdige huse, der engang har tilhørt boligspeculanten *Bent Norup Refsgaard* fra Djursland. Foreningen fik hammerslag på 1 kr. for hvert hus, men skal herudover betale omkostninger og forfaldne ydelser og afgifter. Det beløber sig til mellem 35.000 og 40.000 kr. pr. ejendom.

Foreningen Bedre Boliger er oprettet netop for at gå ind og købe faldefærdige huse op i limfjordsøens udkantsområder - for næsen af spekulanter. Den vil nu i samarbejde med Morsø Kommune nedrive husene, der mildt sagt ikke har forskønnet landsby-miljøerne. Nedrivning er ikke helt gratis og hele operationen kan kun lykkes, fordi regeringen langt om længe har sat midler af til formålet. Der er 150

mio. kr. i en særlig pulje til alle landets kommuner, men staten betaler ikke hele "gildet" ved nedrivningen. De enkelte kommuner skal også bidrage.

Nedrivningspuljen er netop en af de løsninger, Lejernes LO og Vi Lejere i flere år har peget på som en del af løsningen. Problemet er så stort og kræver så store beløb af kommunerne i udkantsområderne af Danmark, at staten må træde til. Reglerne for tilskud blev offentliggjort i starten af september og ansøgningsfristen udløb i midten af oktober.

Hvem der har tabt mest på de seks hus på Mors er ikke svært at gætte. Det er helt sikkert de pengeinstitutter, der lod sig narre til at købe de kunstigt opskruede pantebreve, som blev udstedt i forbindelse med handlerne. Nu er det altså skatteyderne, der skal rydde op.

## VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation .

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V Tlf.: 3386 09 10 Fax: 33 86 09 20. Her modtages henvendelser vedrørende abonnement.

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ)

Deadline for næste nummer: onsdag den 20 januar 2010

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

Oplag: 93.000

Tryk: Color Print

Layout: xtern design