

VILEJERE 04

NOVEMBER 2012

www.lejerneslo.dk

**LLO-KONGRESSEN
TIL REGERINGEN:
LEV OP TIL LØFTERNE**



Ofre for svindler fik gratis logi

**Lovlig tvang og
dobbelt husleje**

**Vigtig dom mod
stor udlejer**

**Energiforlig bliver
dyrt for lejerne**



De gode forslag og den skinbarlige virkelighed

LEJELOVGIVNINGEN OG huslejereguleringen er under voldsomt pres fra flere sider. Det kan forlede en og anden til at hente lidt optimisme i regeringsgrundlaget. Her er der nemlig mange gode og fornuftige ord og løfter til landets lejere.

Her står der f.eks., at lejerne skal have "en bedre beskyttelse mod urimelige huslejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer" og "en bedre beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning". Og så er der målsætninger om "at styrke Landsbyggefondens renoveringsindsats", "at sikre opførelse af billigere boliger" og om "flere ungdoms- og ældreboliger".

Det ser jo fint ud. Men hvad er den skinbarlige virkelighed? Hvad sker der?

Jo, renoveringsindsatsen er blevet styrket. Ikke bare lejerne, men også byggebranchen, arbejdsgiverne, ja, selv finansministeren pressede på. Kicksstarten af dansk økonomi havde brug for, at lejernes opsparing og kommende opsparing i Landsbyggefonden blev inddraget i et gigantisk bygge- og beskæftigelsesprojekt. Tusindvis af lejere får nu renoveret deres bolig energimæssigt. Samtidig bliver mange ældre lejligheder gjort tidssvarende. Det er ikke gratis for lejerne - huslejen stiger. Det er et faktum, at lejerne ikke kan sige nej. LLO har arbejdet intenst for, at lejerne kunne sige nej tak til tilbudet. Men desværre forgæves! Regeringen vil ikke fjerne den såkaldte overrullingsparagraf, og man vil ikke give plads til et individuelt veto, når det gælder moderniseringer indvendigt.

Hvad så med "urimelige huslejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer i den private udlejningssektor"? Her har regeringen netop lavet en energi-spare-aftale med V, K og DF og minsandten også med Enhedslisten. Bag lukkede døre lykkedes det VK - godt hjulpet af udlejernes organisation - at gøre et gammelt VK-energiforslag endnu bedre for udlejerne. I slutspurten fik udlejerne lov til at sætte lejen fri efter Boligreguleringsloven § 5, stk. 2, hvis de bare investerer et beskedent beløb på 400 kr. pr. kvadratmeter i energibesparende tiltag i lejeboligerne. Det svarer til nye vinduer. Med andre ord: udlejer kan være ligeglad med resten af klimaskærmen, strunte i et dårligt varmeanlæg og i stedet igen høste gevinsten af moderniseringer indvendigt i lejemålet ved genudlejning.

Og sådan kunne jeg blive ved. Alle de gode beslutningsforslag fra oppositionstiden

- om øget indflydelse til beboerrepræsentanterne, - om ret til at initiere energirenoveringer - om effektivt stop for stråmandsudlejning - og om bedre vilkår for værelseslejere er gået i glemmebogen. Ja, selv når det gælder stop for udlejning efter § 5.stk. 2 tøver man. Det radikale Venstre har uddelt mundkurve - så nu tør hverken socialdemokraterne eller SF udtrykke nogen selvstændig boligpolitisk tanke.

Det er den skinbarlige og bedrøvelige virkelighed lige nu. I bedste fald er der tre år til næste valg. Så måske er der alligevel grund til bare en smule optimisme?

LLO til regeringen: Lev op til løfterne

I EN UDTALELSE FRA KONGRESSEN løfter Lejernes LO pegefingeren overfor regeringen. "Regeringen mangler at vise lejerne, at den agter at leve op til egne målsætninger", hedder det om regeringens målsætning om at revidere finansieringen og huslejeafkasttættelsen i den almene boligsektor. Netop den dyre husleje i storbyernes nye, almene boligbyggeri, var flere gange til debat på kongressen. I udtalelsen siges det kort og godt, at huslejen i dag udelukker størstedelen af befolkningen fra at bo der. Seneste eksempel er det planlagte byggeri i Københavns Nordhavn.

Kongresudtalelsen beklager, at regeringen ikke har villet efterkomme lejerbevægelsens krav om "en ret til individuel veto for indvendige arbejder og kollektiv veto for udvendige arbejder" i den almene boligsektor. "Mangelen på indflydelse på egen bolig er et levn fra tidligere tider. Det er udemokratisk og uværdigt", siges det. Endelig opfordrer kongressen regeringens partier til at leve op til og handle på sine egne målsætninger i regeringsgrundlaget om at "lejerne skal have en bedre beskyt-



telse mod urimelige huslejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer og urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning fra en lejlighed".

Se også side 18 og 19

Gratis logi til unge boligløse

Hvordan et møde med med en boligsvindler endte lykkeligt for fire unge italienere

"DET ER GODT AT VIDE, at der stadig findes ordentlige mennesker". Sådan sagde medarbejderne til hinanden i LLO Hovedstaden, da en ung IT-arkitekt i Københavns Kommune henvendte sig efter at have læst om 17 unge mennesker, der skulle smides ud af deres lejlighed i "Klostergården" på Østerbro i København. Baggrunden var, at en udlejer var stukket af med deres depositum i den konkursramte andelsboligforening, hvor han fremlejede til unge boligsøgende.

Thomas Watts tilbød gratis sofa-logi til en eller to personer i en afgrænset periode, mens der blev søgt efter løsninger for dem. LLOH formidlede straks kontakten til de mennesker, sagen berørte. De fik dog mulighed for at blive boende lidt længere i "Klostergården", men "om ikke andet, så fik de unge at vide, at der er nogen, der tænker på dem", siger direktør i LLOH, Claus Højte.

I klørerne på en svindler

Men lidt længere nede ad Jagtvej var fire unge italienere på studieophold i Danmark blevet taget godt og grundigt ved næsen af en boligsvindler, der navngav sig Finn Christensen. Han havde lejet en lejlighed ud til dem, som han slet ikke disponerede over. Derefter havde han stukket 90.000 kr. i lommen for husleje og depositum og forsvundet ud i den blå luft. Italienerne var med egne ord "desperate" og henvendte sig til LLO Hovedstaden. På få minutter blev der skabt kontakt til Thomas. De fire unge havde ganske vist skaffet sig en ny lejlighed, men stod uden tag over hovedet i 12 dage. Eller rettere tre af dem. Straks blev sofa-planen erstattet med børneværelset i Thomas Watts andelslejlighed. Her rykkede Valeria, hendes kæreste Giacomo og Ilaria ind og var lykkelige over det gratis tilbud.

"Alt mit er jeres"

Thomas to børn fik et par ekstra dage hos moderen, mens deres værelse var optaget af de tre gæster. "Alt mit er også jeres. Brug det som I ønsker", sagde Thomas, da han viste



Ilaria og Valeria takkede straks ja til Thomas Watts' tilbud om at låne børneværelset.

rundt i lejligheden. I stuen kunne de læse og arbejde. I kælderen kunne de bruge det fælles vaskeri. Og lejligheden har trådløs internetforbindelse. Selv ville han ikke være meget hjemme, så arbejdsro kunne de også få.

Thomas Watts siger til Vi Lejere, at han adskillige gange på det seneste har overvejet, om han kunne hjælpe nødstedte studerende i en periode med en base, hvorfra de kan søge en permanent bolig, men ikke lige har vidst, hvem han kunne kontakte.

Bankgaranti ved fremleje

Studenterrådet i København indledte i oktober en sofa-kampagne med opfordring til netop sofa-udlån. Studenterrådet har et førstehåndskendskab til den store boligmangel for studerende og de skyhøje priser, der er på værelser. LLO Hovedstaden mener i øvrigt ikke, der skal være tilladt at kræve depositum ved fremleje. "Problemet kan løses ved at stille en bankgaranti i stedet", siger Claus Højte.

VIDSTE DU...

at det fortsat er en rigtig god forretning at investere i udlejningsejendomme, da de bedste af disse fortsat handles til et afkast på omkring 5%?

0 forsikring - 0 kroner



96 lejligheder og 123 personer måtte evakueres fra denne boligblok i Kolding. I 11 af lejlighederne var beboerne ikke forsikret. Peer Marfelt (tv.) og Gert Verner Jørgensen fra LLO i Kolding betragter skaderne på boligblokken. Th. LLO's landsformand Helene Toxværd.

EN SØNDAG AFTEN for 10 uger siden skete katastrofen. Fra et børneværelse i en beboelsesblok i centrum af Kolding bredte en brand sig til resten af ejendommen. Så voldsom var branden, at 123 personer måtte evakueres. I dag er alle 96 lejligheder fraflyttet. 12 er udbrændt og resten har røg- eller vandskade. Hvornår de genhusede beboere kan flytte hjem til A. D. Burcharths Vej igen er uvist. Men ikke det første år. Og mange har mistet al deres indbo. Det værste er, at beboerne i 11 lejligheder ikke var forsikret.

14 dage tidligere var der storbrand i en beboelsesejendom i Aalborg på Poul Buås Vej i vestbyen. Her var omkring en femtedel af de 57 evakuerede familier uden forsikring af deres indbo.

Billigere forsikringstilbud?

De mange nødstedte lejere, der nu har mistet alt, har skabt ny debat i Lejernes LO om, hvor vigtigt det er med en familie/indboforsikring. Og om forsikringsselskaberne ikke kunne markedsføre et billigere forsikrings-tilbud, som til gengæld kun lige dækker det vigtigste indbo til at komme videre med.

I dagens Danmark har 17 pct. af landets mere end 1 mio. danskere i lejeboliger ikke en familie/indboforsikring. Det tilsvarende tal for private ejerboliger er kun 4 pct. Det har forsikringsselskabernes brancheorganisation selv opgjort. Og det er en katastrofe, når uhel-

det er ude, mener hovedbestyrelsen i Lejernes LO. For det er oftest økonomisk dårligt stillede familier, der sparer forsikringen væk og risikerer at miste alt. I Forbrugerstyrelsen mener man, at lejerne som minimum skal have en indbo- og ansvarsforsikring. Hvis man er økonomisk presset, kan man i dag vælge en forsikring med høj selvrisiko. Derved får man en billigere forsikring, men man er stadig dækket ind, hvis katastrofen sker. Den billigste indboforsikring koster typisk 100 kr. om måneden. Men fakta er, at det åbenbart er for meget for nogen.

Mange unge lejere uden forsikring

I Kolding blev beboernes situation ikke bedre af, at de fra årsskiftet kollektivt havde meldt sig ud af LLO. "Det er brandærgeligt for nu at sige det på den måde", siger advokat *Gert Verner Jørgensen* og byens LLO-formand *Peer Marfelt*. "Vi kunne straks være gået ind i sagen og have spændt et sikkerhedsnet ud for beboerne". Begge

har det indtryk, at især unge lejere vælger forsikringen fra. "Når pengene ikke rækker, vil de hellere have de nyeste og flotteste briller, en I-pad eller en ny mobiltelefon end en indboforsikring og en A-kasse", siger de.

Forsikringsselskaberne bekræfter, at det især er unge under 21 år, der ikke er forsikrede. To ud af fem har ingen indboforsikring. Blandt beboere i kollegieboliger er hele 57 procent uden indboforsikring.



Gang på gang sker det, at lejere mister alt under en brand – uden at være forsikret.

HVEM SIGER, DU SKAL SE DET SAMME SOM DIN NABO?

MED BOXER FÅR DU VALGFRIHED I DIN ANTENNE- ELLER BOLIGFORENING



Boxer foreningsaftale = Mere valgfrihed

- Du kan vælge andre tv-kanaler end din nabo – alle i digital kvalitet
- Du betaler kun for de kanaler, du vil se
- Du kan tage Boxer med dig overalt – f.eks. i sommerhuset eller campingvognen

Vil du også have Boxer?

Tag en snak med bestyrelsen i din forening og hør om muligheden for, hvordan I kan få Boxers digitale tv-signal. Det er helt enkelt. Læs mere på Boxers hjemmeside boxertv.dk/foreninger



BOXER

BOXERTV.DK/FORENINGER

AALBORG:

Vigtig dom mod stor udlejer

LYKKEBO A/S KØBTE i 2009 ejendommen Enighedslund på Vesterbro i Aalborg af en pensionskasse. En ejendom med en stolt historie. Arkitektonisk berømt æstetik. En god beliggenhed og 110 lejere, hvoraf mange har en meget stabil og stærk tilknytning til ejendommen.

Siden har direktøren for Lykkebo A/S, *Freddy Clasen*, søgt at hindre ejendommens beboerrepræsentation i at kunne fastholde indtægtsgrundlaget. Det er sket ved at nægte at opkræve det beløb til beboerrepræsentationens virke, der ellers skal opkræves af ejer sammen med lejebetalingen, jf. bekendtgørelsen.

Sagen har været på tur i retssystemet. Først med en lokal advokat i Aalborg som ejers repræsentant. Hun blev senere blev udskiftet med en advokat fra Aarhus, der forsøgte sig med at påstå, at en beboerrepræsentation slet ikke skulle kunne rejse en sag om noget sådant. Derfor fik beboerrepræsentationen først dom for, at de havde søgsmålskompetence. Og senere - kort før sagen herefter skulle til endelig domsforhandling i august - meddelte ejers advokat, at man tog bekræftende til genmæle. Dommeren kunne således uden videre føre til doms, at ejer skal opkræve de midler, som beboerrepræsentationen har fastsat jf. bekendtgørelsen.

Sagen er undervejs blevet støttet af



Beboerrepræsentationen i Enighedslund har vundet en vigtig principiel sejr over deres udlejer. På billedet ses beboerrepræsentationens tidl. formand, Peer Steen Hansen, i hvis formandstid sagen startede.

Lejernes LO's såkaldte solidaritetsfond, således at beboerrepræsentationen ikke har nogen udgifter derved. Det er den første af sin art i Danmark, hvor det har været nødvendigt at føre en ejer for retten for at respektere bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer. Dets udfald sikrer nu og fremover opkrævning af bidraget til beboerrepræsentanternes arbejde.

HOVEDSTADEN:

Takkemail med 2.000 kr.

DET ER IKKE hverdagskost, at medlemmer bliver så glade for LLO's hjælp, at de sender kontante pengebeløb som tak. Men i sommer indløb der en mail til LLO Hovedstaden fra *Carlo Rizzante*, der bad om oplysning om, hvordan man kunne overføre 2.000 danske kroner som tak for hjælpen fra LLO.

Baggrunden er, at Carlo Rizzante, der er af italiensk afstamning, sidste år lejede et værelse på 7 kvadratmeter i København for 4.500 kr. pr. måned - uden kontrakt. LLO Hovedstaden gik ind i sagen og hjalp Carlo. I sin mail fortæller han, at hans familie nu har solgt fast ejendom i Milano for at Carlo kan købe sin egen lejlighed i København. Samtidig ville han luge takke LLO for hjælpen. "Lidt senere vil jeg formentlig være i stand til at sende endnu et beløb", skriver han.

Direktør Claus Højte har med glæde kvitteret for pengegeven. De 2.000 kr. er indsat i den såkaldte Styrkefond, der hjælper ubemidlede og lavtlønnede medlemmer med retshjælp.

KJH

HELE LANDET:

Naborøg vandrer fra lejlighed til lejlighed

MANGE LEJERE ER generet af naborøg, men har svært ved at løse problemet. Dels fordi de føler, de ikke bliver taget alvorligt, når de bringer problemet op. Dels fordi det, nogle generes af, ikke nødvendigvis generer andre. Dertil kommer, at det er svært at forholde sig til fakta om naborøg, fordi der kun findes lidt fakta. Der er simpelthen kun lavet meget lidt forskning på området.

Et nyt forskningsprojekt råder lidt bod på denne mangel. Projektet har påvist, at røg vitterligt vandrer mellem lejligheder i en ældre ejendom med etageadskillelser af træ. Undersøgelsen

viste også, at problemet kan afhjælpes med luftrensere og tætning.

Det er en professor fra Statens Byggeforsknings Institut, *Alireza Afshari*, der står bag forskningsprojektet. Han håber nu at få midler til yderligere forskning, så han kan udvikle effektive afværgemetoder og prøve dem af i mange typer byggerier og lejligheder i stedet for blot den ene, hans projekt omfattede. F.eks. mener han, at røg formentlig også vandrer i nyere ejendomme.

HELE LANDET:

Nabohjælp kan forhindre hvert fjerde indbrud

DEN 27. NOVEMBER starter DKR, i samarbejde med TrygFonden, en nabohjælpskampagne, som relancerer det efterhånden 26 år gamle nabohjælpskoncept. Kampagnen skal få flere danskere til at nabohjælpe hinanden for at undgå indbrud.

Mange danskere nabohjælper allerede, men nabohjælp i Danmark trænger til et kærligt skub i den rigtige retning med 45.000 indbrud om året. Der er god grund til at regne med, at kampagnen virker. Forskning viser nemlig, at risikoen for indbrud kan nedsættes med mellem 16 og 26 pct. Det vil sige, at vi har mulighed for at undgå hvert 4. indbrud.

DKR ønsker at aktivere borgere til at tage et medansvar for forebyggelsen af kriminaliteten, men også skabelsen af tryghed i deres nærområder. Forskningen peger på, at når vi som borgere oplever, at vi har handlemuligheder øges vores oplevelse af tryghed generelt.

Kampagnen og moderniseringen af nabohjælp består, udover nye skilte og logoer,



Det Kriminalpræventive Råd mener, at vi har mulighed for at undgå hvert 4. indbrud. En stor kampagne om nabohjælp er på vej.

også af et teknologisk redskab til borgerne samt flere sideløbende lokale projekter, der skal forankre kampagnen og borgernes indsats lokalt.

Den kommende hjemmeside nabohjælp.dk bliver central for kampagnen og projektet. Her kan man finde generel info om nabohjælp og gode råd til, hvad man som borger, kommune og boligforening kan gøre for at arbejde med indbrudssikring. Men siden

indeholder også hjertet af det nye nabohjælpskoncept: Et teknologisk redskab, hvor man kan tilmelde sig online og indgå i nabohjælpernetværk med nære venner, familie, naboer og nærområde. Hvis man tager på ferie, kan man f.eks. meddele det til systemet, og så vil de naboer, som man har valgt at være nabohjælper med, få en påmindelse via sms om at holde øje med ens hjem. Dit netværk har også mulighed for at melde tilbage til dig, om alt er vel. På den måde er man tryk, når man er væk fra sit hjem, men som nabohjælper er man også hjulpet på vej, takket være de små påmindelser.

Derudover kan systemet også bruges som et slags 'alarm-redskab', hvor man kan vælge at modtage beskeder fra ens nærområde/grundejerforening/boligforening, om indbrud, hærværk eller mistænkelig adfærd i ens område. Det handler om, at man udover at sikre sit hjem mod indbrud, også tager ansvar for det område, man bor i. At man holder øje med stedet og lægger mærke til sine omgivelser.

HORSENS:

Statsministeren skal pleje sit "bagland"

FORMANDEN FOR LLO i Horsens, *James Arbøl*, er ikke manden, der normalt skælder ud på sit parti. Og slet ikke på sin statsminister. Det gør han nu. Han er kort og godt utilfreds med, at socialdemokraterne og regeringen ikke benytter en oplagt chance til at hente vælgerne tilbage på fornuftige boligpolitiske initiativer. "Folk sukker efter politik på hverdagsplan. Folk bor som bekendt i deres lejlighed 24 timer i døgnet", skrev han i et sommerbrev til statsminister *Helle Thorning-Schmidt*. Han pegede også på en række konkrete uløste problemer: masser af tomme lejligheder trods lange boligkøer, ulovlige kælderlejligheder, spekulations-moderniseringer og mangel på lejligheder, der er til at betale.

Men statsministeren svarede ikke. I stedet kom der et brev fra ministeren for by, bolig og landdistrikter, *Carsten Hansen*. Det skuffer Arbøl. Både svarets indhold og at statsministeren ikke selv kommunikerer med sit bagland.

"Jeg synes ikke, boligministeren tager min henvendelse seriøs. Der er for megen varm luft og for lidt konkret i hans svar. Men det er ikke for sent. Klokken er bare fem minutter i tolv", siger Arbøl.

Han hæfter sig bl.a. ved, at Carsten Hansen mener, "kommunerne kan sikre, at helårsboliger ikke bare kan stå tomme, hvis der er efterspørgsel efter dem" og at ejerne kan straffes med bøde, hvis de ikke anmelder boliger, som har været ledig i 6 uger".

James Arbøl siger: "Det ved han åbenbart ikke meget om. Hvad hjælper det, når kommunerne er ligeglade, og når hverken en byretsdom over en udlejer eller klager til statsadvokat og ombudsmand kan få en regering til at åbne øjnene og indskærpe pligten overfor kommunerne? Nej, loven må strammes op og kommunerne have pligt til at politianmelde udlejerne. Aften efter aften ser vi på TV, hvordan unge har svært ved at finde en bolig. Alene i en by som Aarhus stod 400 unge i akut bolignød, da de skulle starte studierne i september. Så det er bare om at komme i gang!" Arbøl slutter: "Vi kan ikke vinde næste valg, hvis vælgerne flygter fra partiet. Der må ske noget".

KJH

Forbudt for børn og

Her boede et litauisk ægtepar indtil efteråret. Lejebetalingen var 45 overarbejdstimer pr. måned. LLO vil have Vejle Kommune til at kondemnere huset.

KNUD RASMUSSEN ER storbonde på Vejle-kanten med høje tillidsposter i landbrugets vigtigste toporgan, Landbrug & Fødevarer. Men når han som formand for Frøavlerforeningen Syd inviterer til efterårsmarkvandring på sin gård, Tudvadgaard, så fremviser han ikke nabogården, som han også ejer. Og slet ikke "beboelsen". Billederne på disse sider viser hvorfor. Stuehuset var indtil 21. september bolig for et litauisk ægtepar, som arbejdede for Knud Rasmussen på en højst mærkværdig kontrakt.

LLO: Farligt, farligt, farligt

"Huset er brandfarligt. Det er sundhedsfarligt og det er nedstyrtningsfarligt", siger advokat *Gert Verner Jørgensen* i Kolding om den uhumske ejendom og kalder forholdene for "det værste vi har set i mange år" og "en sag om maksimal profit uden skruber". Formanden for LLO i Kolding, *Peer Marfelt*, besøgte gården allerede den 3. juli sammen med *Gert Verner Jørgensen* og klagede straks til Vejle Kommune. Den 31/8 svarede den kommunale tilsynsførende, *Karsten Fihl*: "Der er jf. vores vurdering ikke tale om, at bygningen udgør en sundhedsfare". Han føjer til, at man derimod er i gang med at vurdere, om anden lovgivning er overtrådt.

Tæt på at blive dræbt

Fire uger efter havde tonen fået en anden lyd. Kommunen gav nu Knud Rasmussen et påbud om "straks at træffe foranstaltninger på ejendommen, der sikrer personers ophold i og omkring ejendommen". Kommunen føjer til, at hvis ejendommen anvendes til beboelse inden udbedring, vil den overdrage sagen til politiet med krav om dagbøder. Knud Rasmussen fik en frist til 12. oktober til at redegøre for sin hensigt med ejendommen.

I mellemtiden var der (21/9) sket det, at den litauiske ægtemand - ifølge hustruen - var tæt på at blive dræbt, da parret var ved at flytte. "Lof-

tet styrtede ned i stuen og var tæt på at slå min mand ihjel", fortæller *Almina Briediene*, der sørgede for at fotografere elendighederne, inden parret forlod stedet for sidste gang. Da var hendes mand blevet sagt op.

Forbud - omsider

Storbonden ulejlignede sig ikke med at svare kommunen. Den gav ham yderligere 19 dages frist til at redegøre for, hvilke foranstaltninger han havde truffet. LLO protesterede og rykkede for svar på, om kommunen ville kondemnere stuehuset, d.v.s. erklære det for ubrugeligt til menneskebolig.

Peer Marfelt: "Kommunen tøvede og henholdt sig til, at ejendommen jo ikke længere er beboet. Men jeg ved, at de folk, der passer grisene nu, benytter både køkken og toilet i stuehuset. Jeg har spurgt kommunens embedsmænd, hvad de vil gøre, hvis nogen bliver slået ihjel derude. Så bliver der underligt stille i røret".

Omsider - da frist nr. to var udløbet 1. november - fik ejeren et forbud mod anvendelse til beboelse.

Kommunen tinglyser nu på ejendommen, at stuehuset ikke kan anvendes til beboelse eller ophold. Knud Rasmussen får en regning for tinglysningen. Han har også fået



Da ægteparret flyttede ud styrkede loftet ned i stuen.

klar besked på, at ansatte, der arbejder i svinstalden, ikke må benytte stuehusets toilet eller køkken.

Peer Marfelt er kun delvis tilfreds. Han forstår ikke, hvorfor kommunen har valgt ikke at afskærme bygningen for ejerens regning. Han undrer sig over, om borgmesterens langmodighed har sammenhæng med, at fem af borgmester-partiets 11 gruppe-medlemmer på Vejle Rådhus er landmænd eller gård-ejere selv og gode bekendte med storbonden på Tudevadgaard.

Husleje for overtid

Før flytningen i september arbejdede ægteparret *Algimantas Briedis* og *Almina Briediene* i flere år for Knud Rasmussen med pasning af grisehold. De sidste fire år har de samtidig boet i stuehuset til den faldefærdige gård på Tudvadvej 68. Lejebetalingen var 45 overarbejdstimer med grisepasning pr. måned, forstået på den måde, at Knud Rasmussen beregner sin timeløn på ca. 100 kr.

"Det uheldige i ansættelsesforholdet er, at arbejdskontrakt og lejeaftale blandes sammen på en i øvrigt yderst



"Huset er brandfarligt. Det er sundhedsfarligt og det er nedstyrtningsfarligt", siger advokat *Gert Verner Jørgensen*. (th.) Til venstre LLO's landsformand, *Helene Toxværd*. I midten (delvist skjult) formanden for LLO i Kolding, *Peer Marfelt*.



voksne



kortfattet, håndskrevet papirlap. Derfor afviser Huslejenævnet at behandle hans sag. Det gør heller ikke Algimantas sag lettere, at han ikke har meldt sig ind i en fagforening”, siger advokat Jørgensen, der selv er aktiv i LLO. ”Til gengæld har han meldt sig ind i LLO Kolding, der straks tog affære”.

Forsømt i årevis

Formanden, Peer Marfelt, fortæller: ”Allerede da ægteparret flyttede ind i oktober 2008 var stuehuset yderst forsømt. Skaderne fra stormen 9 år tidligere var ikke afhjulpnet og 15-20 års manglende vedligeholdelse og ikke-udbedrede fejl og mangler havde sat sit præg. Taget var utæt, der var vandskader i stueplan, fugt, skimmelsvamp og el-installationer, som ikke er i forskriftsmæssig stand”.

Rystet

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, har også været forbi det faldefærdige stuehus og er rystet. ”Man gyser ved tanken om, at der en dag dukker et nyt ægtepar op her fra Litauen eller Rumænien. Eller at Låsby-Svendens overtager stedet, sætter det nødtørftigt i stand og lejer det ud til sociale nomader”, siger hun.

VIDSTE DU...

at man som lejer i en privat udlejnings-ejendom ikke kan sige nej til, at der opsættes altan i ens lejlighed?

Hvornår skal huslejen betales

EFTER LEJELOVENS §33 skal huslejen betales på forfaldsdagen, men såfremt denne er en helligdag, lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den følgende hverdag.

Der gives herefter tre hverdage (løbedage) efter forfaldsdagen som rettidig betaling. Med virkning fra 1. januar 2013 ændrer Folketinget reglen således, at rettidig betaling af huslejen er på forfaldsdagen, typisk den første i måneden, og såfremt forfaldsdagen er en helligdag, lørdag eller grundlovsdag, udskydes betalingsdagen som ovenfor anført til den første hverdag herefter.

Dette medfører, at de såkaldte løbedage bliver afskaffet, og udlejer vil allerede dagen efter forfaldsdagen kunne afgive et påkrav om for sen betaling af husleje.

Senest 14 dage efter

Et påkrav er en meddelelse fra udlejer om, at såfremt huslejen ikke betales senest 14 dage efter at lejer har modtaget det skriftlige påkrav, er udlejer berettiget til at ophæve lejeaftalen.

Udlejer kan i forbindelse med påkravets afsendelse pålægge et gebyr på 259 kr., som ligeledes skal betales inden fristen.

Hvis huslejen eksempelvis forfalder en mandag den 1., kan udlejer tirsdag den 2. afgive påkrav. Påkravet modtages hos lejer onsdag den 3., og lejer har herefter en frist på 14 dage (til og med onsdag den 17.) til rettidig betaling af huslejen - inklusiv påkravsgebyr.

Udlejer kan herefter torsdag den 18. afsende meddelelse om ophævelse, der vil blive modtaget hos lejer fredag den 19.

Såfremt lejer inden modtagelsen af ophævelsen har betalt, kan udlejer ikke ophæve lejeaftalen.

Efter lejelovens §94 kan udlejer heller ikke ophæve lejeaftalen, hvis forholdet er af uvæsentlig betydning.

For sen betaling

Der har gennem tiderne været mange sager om, hvad der ligger i væsentlighedsbegrebet, men efter påkravsfristens forlængelse fra 3 til 14 dage er retspraksis blevet skærpet, så der skal overordentligt meget til, før at for sen betaling vil blive betragtet som uvæsentlig.

Dette uanset om der er tale om et uvæsentligt (lavt beløb) eller at betalingsfor-sinkelsen har været kort.

Andelshavere i Højesteret

Reglerne i lejeloven om betaling anvendes i vidt omfang parallelt og analogt ved betaling af boligafgift i andelsboliger.

Der har været forskellig retspraksis ved de forskellige fogedretter om, hvad det medførte, da påkravsfristen blev forlænget, og det forsat fremgik af andelsboligforeningens vedtægter, at der kan ske eksklusion, såfremt andelshaveren ikke betaler senest 3 dage efter påkrav.

Højesteret har i en kendelse trykt i U2012.2041H endeligt afgjort spørgsmålet, idet det blev slået fast, at i det pågældende tilfælde, hvor påkravsfristen efter andelsboligforeningens vedtægter var 3 dage, var vedtægterne gældende forud for ændringen af lejeloven.

Dette medfører at andelshavere, der i vedtægterne har en kort 3-dages frist, fortsat skal betale inden denne frist for at undgå muligheden for at blive ekskluderet.

Der er herefter endnu engang grund til som lejer og andelshaver at være overordentlig omhyggelig med at betale husleje/boligafgift rettidigt, idet man ellers udover lejen skal betale påkravsgebyr, og derudover giver udlejer/andelsboligforeningen mulighed for at ophæve/ekskludere.



"Her er mit slot og mit hjerteblod", siger Lone Burman, der selv betalte og indrettede tørreloftet til lejlighed. Med en meget højere husleje er hun "på Herrens mark", siger hun.

Lovlig tvang og dobbelt husleje

25 lejere på Frederiksberg er havnet i en umulig situation. Deres ejendom skal totalrenoveres mod deres ønske. De er overbevist om, at en spekulant og især hans bank skal redde deres penge i en sag om overbelåning. Kommunen og staten lægger et millionbeløb oveni - betalt af skatteyderne.

LEJERNE I 12 LEJLIGHEDER PÅ Frederiksberg føler sig trådt på og tilsidesat. Slet og ret.

Af Frederiksberg Kommune, som - mod deres ønske - vil tvinge en totalmodernisering af deres lejligheder ned over hovedet på dem, så de bagefter måske ikke længere kan betale huslejen og må flytte.

Af Nordea og andre banker, som overbelånte ejendommen til en spekulant og nu forsøger at begrænse sit tab ved at lade spekulanten tvangsmodernisere, så tabet begrænses og en million-gevinst måske hentes hjem. Men først og fremmest føler de sig til grin over, at tvangsmoderniseringen gennemføres for 5,6 mio. kr. af de byfornyelsesmid-

ler, som de selv har været med til at betale i skat til stat og kommune. Frederiksberg Kommune betaler for opbevaring af møbler og flytning - også af skattekrone. For at fuldende et helt grotesk forløb, så har kommunen godkendt det hele inden den nogensinde selv havde haft folk på besøg i ejendommen.

Sådan. Intet hokus-pokus. Det hele er nemlig lovligt.

Godsejertankegang

"Byfornyelsessagen på Nylandsvej 21 A-C spejler tre store problemer", siger direktøren i Lejernes LO Hovedstaden, *Claus Højte*. "Først og frem-

mest, at loven tillader, at udlejer hen over hovedet på lejerne kan ændre deres boliger grundlæggende og derefter forhøje lejen til det dobbelte i gennemsnit. Det er en lille smule godsejertankegang! Det andet store problem er, at lejerne på Nyelandsvej så har en udlejer, der helt uden at blinke tager muligheden til sig – endda efter mange års misligholdelse. Det tredje problem sagen afspejler, er Frederiksbergs Kommunes for mig uforståelige holdning og ageren. Kommunen har udelukkende hørt udlejer og dens tilsagn og afgørelser signalerer meget tydeligt, at den ikke bekymrer sig om lejerne og deres ønsker – selv om kommunens fornemste opgave er at gøre byen bedre for sine borgere. Også lejerne på Nyelandsvej.”

I forhold til lovgivningen mener LLO Hovedstaden, at der igen bør være en individuel og/eller en kollektiv vetoet for lejerne, som der var indtil 2003. Dengang blev denne ret fjernet af VK-regeringen og de radikale. Alternativt kunne man praktisere byfornyelse på samme måde som i København. Her skal mere end 50 pct. af lejerne gå ind for et projekt for at det gennemføres.

Afgørelse i december

Lejerne har fået besked på, at de skal flytte fra lejlighederne i starten af det nye år. Efter udlejerens plan skal de genhuses for en periode på mellem 9 og 18 måneder.

Lejerne har for længst klaget til Huslejenævnet.

De sætter nu deres lid til, at nævnets afgørelse om den økonomiske sondring mellem vedligeholdelsesdelen og forbedringsdelen i projektet i det mindste kan begrænse husleje-forhøjelsen. Men allerhelst ser de, at projektet opgives. Der er nye møder i nævnet om sagen 14. november og 5. december og efter december-mødet ventes en afgørelse. Det bliver med andre ord en rigtig dårlig jul eller en rigtig god jul for beboerne.

"Fyldt med usandheder"

Jørgen Rasmussen, der bor i nr. 21 C siger: "Lejlighederne indvendig fejler ikke noget. Mange af os har ofret nye køkkener og bad. Uvendig har ejendommen en del fejl og mangler. Det skyldes mange års manglende vedligeholdelse, som lejerne ellers gennem mange år har betalt til og som påhviler udlejer. Disse forhold indgår i klagen til Huslejenævnet".

Jørgen Rasmussen er mælløs over, at ejendommens administrator i et brev til kommunen har påstået, at beboerne var "tilfredse" med den orientering, de har fået på to møder. "Sandheden er, at vi er blevet fyldt med usandheder for at blødgøre os. På møde nr. to med et advokatfirma blev der endog nedlagt forbud mod lydoptagelse."

Embedsmændene fører kniven

Stort set alle politikere i kommunen med borgmester Jørgen Glenthøj (k) i spidsen forholder sig tavse og overlader alle de hårde beslutninger og forklaringer til embedsmænd. Formanden for By - og Miljøudvalget, Jan E. Jørgensen (v), svarer dog i Frederiksberg Bladet på Jørgen Rasmussen og beboernes kritik. Han skriver:

"Sagen er naturligvis blevet håndteret i overensstemmelse med loven og med kommunens retningslinjer for byfornyelse. Der har været afholdt en beboerhøring om projektet, Huslejenævnet har godkendt husleje-forhøjelsen, og sagen fået nøjagtig den samme behandling som alle andre byfornyelsessager: Som jeg skrev om samme sag her i bladet den 3. juli, er det vigtigt, at beboerne høres, at kommunen giver støtte til huslejen i byfornyejede ejendomme og stiller genhusningsmuligheder til rådighed".

Jan E. Jørgensen har åbenbart overset, at Huslejenævnet endnu ikke har truffet en afgørelse. Han begrundet videre kommunens motiver



Bente Jørgensen og Jørgen Rasmussens Invita-køkken fandt lige nåde for moderniserings-diktatorerne. Det gjorde deres badeværelse til gengæld ikke.



Jørgen Rasmussen: "Måske må vi blive skilt for at klare det. Så skal kommunen til lommerne endnu engang".

til at støtte ejendommens byfornyelse med, at "byfornyelsen er afgørende for en tidssvarende boligstandard på Frederiksberg. Eksempelvis ville Svømmehalskvarteret ikke have de kvaliteter, vi ser i dag, hvis det ikke det var for den kommunale investering i byfornyelse. Og selv om ikke alle lejere i sin tid støttede byfornyelsen, tror jeg, at alle i dag er glade for de renoverede lejligheder og de velfungerende gårdhaver".

Det særlige ved ejendommen på Nyelandsvej er, at den er en slags port til bagindgangen af Frederiksberg-centeret. Jørgen Rasmussen formoder, at beliggenheden og kommunens ønske om en attraktiv facade på dette sted har spillet stærkt ind.

"Mit slot"

Lone Burman er formand for beoerrepræsentationen. Hun ofrede i 1989 et stort beløb af sine egne penge til at indrette tørreloftet til en lejlighed. "Mit slot" kalder hun lejligheden med det flotte lysindfald.

Omvendt er hendes udlejer dybt forundret over, at hun kan mene, hun har en funktionsdygtig og moderne lejlighed. Det har han skrevet til kommunen.

Lone Burman giver svar på tiltale: "Moderniseringen har kun til formål, at Nordea kan score kassen efter sin egen hovedløse overbelåning. Det er en skandale, at kommunen hopper med på den".

Jørgen Rasmussen og Bente Jørgensen håber at kunne blive boende. Men Bente er arbejdsløs og Jørgen er folkepensionist. "Så måske er vi nødt til at blive skilt.

"Så skal kommunen til lommerne endnu engang", siger han og ryster på hovedet.

Energiforliget bliver dyrt for lejerne

ET ENIGT FOLKETING fra VK over S-SF-R-regeringen til EL, dog minus LA, indgik d. 9. oktober 2012 et energiforlig med det formål at fremme energiforbedringer i den private udlejningssektor. Forliget betyder, at udlejer ved energirenovering kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at et krav om såkaldt totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Det sker ved, at udlejeren får mulighed for at lade hele investeringen - dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter (herunder det der kaldes fremtidig sparet vedligeholdelse) - indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold til de gældende regler, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne.

Et eksempel

Et eksempel kan illustrere de nye muligheder. Udlejer udskifter vinduer fra enkeltlag til tredobbeltlag glas i en gammel ejendom med 20 lejemål á 50 kvm. Skunken bag radiatorerne ved vinduerne isoleres samtidigt. Det koster 600.000 kr. incl. moms. Hertil installerer udlejer varmestyring på anlægget i kælderen. Det koster 150.000 kr. Varmeudgifterne er 625 kr. pr måned. Varmebesparelsen pr. måned opgøres af et hertil certificeret selskab til 250 kr. om måneden.

Efter de gamle regler ville udlejer få en stedsevarende (evigtvarende) lejeforhøjelse pr. måned på 147 kr. Efter de nye regler kan udlejer opnå en stedsevarende lejeforhøjelse på 250 kr. pr. måned.

Skævheden

Da mange af de gamle ejendomme har negative vedligeholdelseskonti sparer udlejer et udlæg til vedligeholdelse (lejer skal nu betale hele vedligeholdelsedelen), her på ca. 200.000 kr. Hvis udlejer skulle bruge de gamle regler, ville nutidsværdien over 30 år af udlejers nettoindtægt (lejernes lejeforhøjelse minus ydelserne på udlejers lån før skat og fradrag) være 358.000 kr. Efter de nye regler 1.490.000 kr. Det betyder, at ejendommen bliver meget mere værd.

Konklusionen er, at lejerne får en dyrere energirenovering, fordi lejeforhøjelsen er større end efter de gamle regler. Energirenoveringen bliver også dyrere for lejerne end tilsvarende for boligejerne, fordi lejerne aldrig slipper af med lejeforhøjelsen, medens boligejeren kan glæde sig over en besparelse på sigt, når energiinvesteringen er betalt.

Mulighed for aftaler

Forliget omfatter også en aftalemodel (kaldet Grøn Byfornyelse). Efter et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, kan parterne frivilligt tilslutte sig et energirenoveringsprojekt og de dertil hørende lejeforhøjelser. Aftalen vil også være bindende for det mindretal af lejere, der ikke har tiltrådt aftalen. Aftalemodellen vil formentlig kun komme på tale der, hvor udlejer ikke kan dokumentere, at varmebesparelsen bliver lige så stor som lejeforhøjelsen.

Indrømmelsen til V og K

Oprindeligt indeholdt regeringens udspil en bestemmelse, hvorefter



På plussiden betyder forliget, at råderetsbestemmelserne for lejerne forbedres. Det er en klar gevinst for lejerne. Fremover kan lejerne modernisere køkken og bad og få en forbedret godtgørelse herfor ved fraflytning. Denne lejer moderniserede selv køkken og toilet for kun 60.000 kr., incl. håndværkere for 6-7 år siden.

ejendommene skulle have et energimærke på mindst D, hvis udlejer fremover skal have ret til at bruge Brl. § 5 stk. 2 til at modernisere lejlighederne gennemgribende indvendigt. Det skyldes, at Brl. § 5 stk. 2 giver udlejer ret til en meget høj leje ved genudlejning. Lejen kommer simpelt hen så højt op, at det vil presse huslejeniveauet alt for højt op, hvis der oveni kom lejeforhøjelser pga. energiforbedringer. Venstre og de Konservative tvang regeringen til at åbne en katteløkke. Hvis udlejer har en ejendom med et dårligt energimærke, kan han igen modernisere lejlighederne ved genudlejning, hvis han energiinvesterer for mindst 400 kroner per kvadratmeter. Kort sagt betyder det, at udlejer bare skal tvangsgennemføre en vinduesudskiftning - klimaskærmen i øvrigt kan udlejer være ligeglad med.

Også en forbedring

Forliget betyder også, at råderetsbestemmelserne for lejerne forbedres. Det er en gevinst for lejerne. Fremover kan lejerne - hvis de varsler korrekt overfor udlejer og selv betaler - modernisere køkken og bad og få en forbedret godtgørelse herfor ved fraflytning.



Rapporten slår fast, at politikerne hidtil har gjort klogt i at holde fingrene fra reguleringen. Den betyder, at lejere med lave indkomster har råd til et større boligforbrug end uden regulering.

54 pct. lejestigning hvis...

HUSLEJEN VILLE STIGE med 54 pct. og huslejen i de store byer fordobles, hvis huslejerreguleringen i den private udlejningssektor blev fjernet. Det viser en ny undersøgelse af huslejerreguleringen..

Huslejerreguleringen betyder, at der i lovgivningen er et loft for, hvad udlejer må opkræve i husleje. Hovedreglen er, at lejerne skal betale udlejers omkostninger på ejendommen, et afkast til udlejer og lejeforhøjelser for forbedringer. Lejer kan, uanset man har skrevet under på en meget høj leje, altid i Huslejenævnet få sat lejen til den lovlige leje.

Reguleringen holder huslejen i ave

I en ny rapport kulegraver eksperter fra den private forskningsinstitution Dream for Boligøkonomisk Videncenter (en forening under milliardfonden Realdania) huslejerreguleringen på det private udlejningsmarked.

Rapporten viser, at huslejerreguleringen holder huslejen for udlejningsboliger taget i brug

før 1992 langt under niveauet for en markedsbestemt husleje. Lejerne får derfor en reguleringsgevinst. De ti procent af lejerne, som bor i boliger fra efter 1992, har fri markedsleje og derfor ingen reguleringsgevinst

Rapporten konkluderer derudover, at reguleringen stadig langt hen ad vejen tjener sit oprindelige boligsociale formål. De største gevinster i form af huslejebesparelser går til lejerne med de laveste indkomster.

Gevinst på 20.000 kr. pr. bolig

Den gennemsnitlige reguleringsgevinst - forskellen mellem den faktiske husleje og en markedsleje - er på knap 20.000 kroner per bolig. Eller en huslejestigning ved afskaffelse af reguleringen på 54,2 procent eller en gevinst for lejerne på 11,6 procent af den disponible husstandsindkomst. Den samlede gevinst for alle lejerne var i 2010 på 8,6 milliarder kroner.

I 2010 var der 436.000 private udlejnings-

DEN STORE FORSKEL

Lejere i potentielt regulerede boliger (traditionelle udlejningsboliger som større eller mindre etageejendomme mv.) betaler en faktisk husleje i gennemsnit på 628 kr. pr. kvm. om året. Markedsleje (eller pseudoleje markedsleje, som det hedder i rapporten) vil betyde en leje på 977 kr. pr. kvm om året. De potentielt regulerede boliger ligger i kommuner, hvor der er en huslejerregulering efter Boligreguleringsloven med omkostningsbestemt leje. Delvist uregulerede boliger er boliger beliggende i de forholdsvis få kommuner (18 kommuner) i Danmark, der kun har en huslejerregulering efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi. Uregulerede boliger er fortrinsvis boliger beliggende i ejendomme taget i brug efter 1991 (her har man allerede fri leje). Lejer man en udlejet ejerbolig, viser rapporten en meget høj faktisk leje på 759 kr. pr.kvm. årligt., selv om boligen hører til de regulerede boliger. Dermed indikerer rapporten, at mange lejere af ejerlejligheder betaler en alt for høj leje.

boliger i Danmark. Af dem var ¾ "egentlige" private udlejningsboliger, mens de resterende var udlejede ejerboliger, fx ejerlejligheder. Rapporten viser, at lejere af udlejede ejerlejligheder ikke får så stor en reguleringsgevinst, fordi de typisk betaler en meget høj leje, der overstiger den lovlige leje. Her er problemet, at mange lejere ikke kender deres rettigheder.

Huslejerreguleringen blev oprindeligt indført af boligsociale årsager for næsten 100 år siden. Rapporten belyser, om reguleringen stadig tjener et sådant formål i dag under meget forandrede samfundsvilkår.

Rapporten slår derfor fast, at politikerne hidtil har gjort klogt i at holde fingrene fra reguleringen. Den betyder, at lavindkomster har råd til et større boligforbrug end uden regulering. Det er også helt fair, at reguleringen på den måde er med til at udlignede fordele, som husejerne har af en skatterabat og som andelshaverne har af en skattefritagelse.

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Energiforliget svigtede lejerne

REGERINGEN HAR DEN 9. oktober 2012 indgået en aftale mellem samtlige Folketingets partier (med undtagelse af Liberal Alliance), om fremme af energiretninger i den private udlejningssektor. Aftalen betyder, at udlejerne i fremtiden vil kunne sende hele regningen for f.eks. udskiftning af vinduer til lejerne i form af forbedringsforhøjelser - uden at skulle fradrage for sparet vedligeholdelse inden huslejestigningerne. Formand for Lejernes LO, *Helene Toxværd*, er ikke begejstret for ændringen. "Hidtil har udlejer kun kunnet opkræve en del af den samlede udgift, fordi lederen jo allerede har betalt til vedligeholdelse og udskiftning som en del af huslejen. Lejerne vil med den nye ordning komme til at betale én gang til. Det er - ordningens øvrige gode og ædle hensigter ufortalt - stærkt utilfredsstillende", siger hun. LLO vil derfor, når vi ser regeringens forlig udmøntet i et lovforslag, gøre alt for at få fjernet denne urimelighed.

Boligjob-planen - et hemmeligt spil om penge til boligejerne

BOLIGJOB-PLANEN I FORM af en skattefradragsordning for udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og forbedringer af boligerne er i forbindelse med finanslovsforhandlingerne 2013 i spil igen. Ordningen, der officielt havde til formål at mindske sort arbejde og fremme beskæftigelsen, blev indført af den tidligere regering og giver ret til et skattefradrag på 15.000 kr. pr. person og maks. 30.000 kr. pr. par årligt frem til 2013.

Desværre er ordningen skruet sådan sammen, at lejerne kun kan benytte skattefradraget, hvis de selv både har bestilt og betalt arbejdet. En undersøgelse viser, at en fjerdedel af landets husstande forventer at benytte skattefradraget i 2012. "Som ordningen er i dag, er det boligejerne, der løber med hele gevinsten og det er både skævt og uretfærdigt" siger Helene Toxværd.

Selv i de tilfælde hvor en lejlighed skal istandsætte i forbindelse med fraflytning, skal man som lejer igennem en helt særlig og tung forretningsgang, hvis man skal have gavn af fradraget.

Hvis det endnu engang lykkes V og K at få boligjob-planen på finansloven, er det derfor LLO's forventning, at man denne gang sikrer de forskellige boligformer lige muligheder for at benytte ordningen.



Høring over regeringens forslag til indsats overfor dårlige bygninger

S-R-SF-REGERINGEN VIL AFSÆTTE flere midler til byfornyelse, således at kommunerne kan opkøbe dårlige ejendomme eller give ejeren et tilskud til nedrivning. Herudover ændres loven, således at ejere af ejer- og andelsboliger kan få et offentligt tilskud til installation af bad i boligen.

"Det er en falliterklæring", siger formand for Lejernes LO, Helene Toxværd. "Historien om faldefærdige rønner starter med en utilstrækkelig anvendelse af lejelovens muligheder for at sikre sunde boliger uden mangler. Man kan med rette spørge, hvorfor kommunerne ikke for længst har vejledt omkring disse boliger. Kommunerne burde have oplyst lejerne om, at huslejenævnet effektivt kan pålægge udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler. Nu koster den manglende rådgivning skatteyderne en masse penge og en masse familier mister deres bolig".

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

Lejeretskonference (HKJ), nye domme

Lørdag den 17. november 2012, Odense

Beboerrepræsentationskursus

Lørdag den 09. februar 2013.

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. Juleferie i landssekretariatet 2012/2013

Juleferie i landssekretariatet 2012/2013

Sekretariatet holder juleferielukket fra fredag den 21. december 2012 til fredag den 04. januar 2013, begge dage inkl.

Vinterferie i landssekretariatet 2013

Sekretariatet holder vinterferielukket fra mandag den 11. februar 2013 til fredag den 15. februar 2013, begge dage inkl.

Generalforsamling LLO Esbjerg

Lejerforeningen for Esbjerg og Omegn/LLO Esbjerg afd. afholder ordinær generalforsamling på Tobakken i det grønne lokale tirsdag d. 5. februar 2013 kl. 19.00 - 22.00. Dagsorden i følge vedtægterne. Forslag skal være kontoret i hænde senest tirsdag d. 29. januar 2013. Af hensyn til bespisning skal tilmelding meddeles pr brev eller på mail: leo-esbjerg@vilejere.dk senest 29-1-2013. Bestyrelsen

Generalforsamling LLO Horsens

Horsens afdeling afholder generalforsamling tirsdag den 5. 2. 2013. Tilmelding skal ske til afdelingen senest den 25.1.2013.

v.h. Bestyrelsen

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
Tlf. tid: Man-tors kl. 10-15
Fredag kl. 10-12
Mail: llodk@llodk.dk

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

RIIS -12	SÆSON-MÅLTID	LØBER	NABO	STEDORD	LINIE	HILSEN	TRÆ	JOB
FOR-BRYDER								1
KVÆG-FODER								
FRELS	8			TO ENS		5	NORGE	
ANTAL				SLID IKKE- TROENDE			GRAM AN- BRAGT	
SPA-NIEN		TRÆT				UDANDE METER		
KVÆL-STOF		SMA- DELE DAMPET						
TRÅDE		2				GRÆSK TEGN VASK		
KENDT PETER- SEN					NOTA FØLGE			
RADIO- BÅND			GADE- SPROG ARENA					3
AFPRØ- VEDES					6			
OSV.				TYSK- LAND LITER		GUD KILO		
NEU- TRUM		TIL- BEDES STEDORD						
STEDORD				ØSTRIG BESKE- DEN		ALF. NABOER MALM		
1000		MARKER FUGL					ITALIEN	
EDB			HOLME VOKAL				SVERIGE BRÆND- STOF	
VEND				7	DUSK VOKAL			
IDET			ARBEJDE TO ENS					
I ÅRET		4			VOKAL	MO- DERNE 50		
SVARET								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR.3/2012:

Rune Heick, Tordenskjoldsgade 3, 2. 8200 Århus N

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 14/1 2013

Navn:

Adresse:.....

Postnr..... By:

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

ÅBNINGSTIDER MED TIDSBESTILLING

Vi har oplevet at medlemmerne har taget godt imod vore nye åbningstider. Derfor er de nu blevet permanente (indtil andet bliver besluttet).

Åbningstid for personlige henvendelser:

Mandag-onsdag kl. 13-16.

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

Torsdag kl. 13-18.

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

Der er afsat 20 minutters rådgivning for hver aftale. Det er en forudsætning at man kommer senest på præcis det nævnte tidspunkt (klokken hel eller halv), ellers må man forvente at komme til en anden dag. Har du bestilt tid, beder vi dig derfor om at komme ca. 10 minutter før aftalen. Hvis du har en ny sag, beder vi dig om enten at udfylde et skema på forhånd, som findes på Medlemsnettet, og tage det med, eller udfylde skemaet herinde, inden samtalen. På den måde får du den bedste rådgivning – og gør det muligt for os at rådgive flere.

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

INVITATION

I anledning af at jeg fylder 60 år afholdes reception i Beboerlokalet i Humlevænget, Smørumvej 167

Fredag d. 30. november 2012 kl. 14-17

Det vil glæde mig at se jer til receptionen.

Med venlig hilsen
Ole Lagoni

JULELUKKET

Kontoret er lukket fra og med mandag 24. december 2012 til og med mandag 2. januar 2013.

HUSK AT CHECKE WWW.LLO.DK

På vores internet for LLO Hovedstaden finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn.

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



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

Medlemsrabatter

Rabatkort for perioden 1. november 2012 til 31. januar 2013

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LEJERNES LO HOVEDSTADEN

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

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

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

11 MIO. KR. TIL MEDLEMMER

Vi har tjent kr. 11.008.974,67 hjem til medlemmerne i år (til og med 30. september 2012). Det er endnu en grund til, at det kan betale sig at være medlem hos Lejernes LO.

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 LLO 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

LLO'S STIFTER ER DØD

87 år gammel er manden, der samlede lejerbevægelsen i Lejernes Landsorganisation, sovnet stille ind. Hans Halvorsen blev begravet fra Gilleleje kirke.

Hans Halvorsen var sammen med Arne Christiansen i 1966 drivkraften bag sammenslutningen af Danmarks Lejerforbund, hvor han var formand, og De Samvirkende Lejerforbund til enhedsorganisationen LLO og således reelt stifter og første formand i LLO. I 1980 blev han adm. direktør i Boligselskabet Lejerbo, hvor han havde været folkevalgt formand fra 1966. Denne post bestred han til 1986.

Selv mange år efter fremhævede han netop dannelsen af LLO som en historisk milepæl i sine mange aktive år. "Den største dag i dansk lejerbevægelse", sagde han i et interview med

dette blad. Han kunne se tilbage på andre sejre: kampagnen i 1960'erne mod bolighajerne, der førte til lovændringer, kampagnen mod udstykningen af ejerlejligheder, der endte med et stop, forlig med grundejerne om loft over kapitalafkastet og starten på beboerdemokrati i den private sektor.

Hans Halvorsen var også politisk aktiv og fra 1970-1974 rådmand og 2. viceborgmester på Frederiksberg, valgt af socialdemokraterne.

LLO's hovedbestyrelse mindedes stående Hans Halvorsen, da den var samlet til møde i Odense den 1. september og landsformand Helene Toxværd udtalte et "æret være Hans Halvorsens minde".

LLO's kongres:

Samarbejde og resultater

"VI HAR FÅET RO på i LLO. Vi kan fortsætte konsolideringen, udviklingen af vores medlemservice og den stabile medlemsfremgang. Og så har vi vist, vi at både kan samarbejde og skaffe resultater".

Sådan sammenfattede landsformand *Helene Toxværd* kongressens forløb, da hun forlod Hotel Opus i Horsens og kunne tage hul på tre nye år som genvalgt formand.

88 delegerede og en halv snes gæster deltog i kongressen, der foregik 3. og 4. november.

"Det lykkes"

I sin mundtlige tale til kongressen stillede Helene Toxværd indledningsvis spørgsmålet: Hvad er det, der driver os i LLO? Hvad er det, der får vores folk til at bruge deres fritid, deres aftener og deres weekender på at hjælpe? Hun svarede selv: "Vi i LLO er her, fordi vi er drevet af en trang til at gøre noget for nogen, som har brug for os. Vi vil være der for de folk, der ikke har råd til dyre advokater, men som har behov. Vi vil have, at lejerne skal kunne føle sig trygge i deres boliger. Og vi vil beskytte dem mod overgreb og give dem styrke til at kæmpe for deres rettigheder. Det er ikke en partipolitisk kamp, men en god og retfærdig kamp for at beskytte den svage mod den stærkes overgreb. Jeg er stolt af at være en del af denne organisation", sagde hun og glædedes over det bedste ved det hele – "at det lykkes for os".

"Under voldsomt pres"

Formanden kunne se tilbage på tre år med medlemsfremgang og orden i økonomien, en afdeling i Aarhus, der stormer frem, og en nystiftet afdeling på Djursland. Sammenlutningen med Danmarks Lejerforeninger lykkedes ikke, men det er et overordnet mål at få DL's 12.000-15.000 medlemmer med i LLO.

Folketingsvalget i 2011 var det femte valg i træk, hvor det lykkedes at sætte lejernes sag på dagsordenen. Og LLO fik en garanti



Tre boligpolitiske ordførere gæstede kongressen og talte på skift: fra venstre Eigil Andersen (SF), Lars Dohn (Enhedslisten) og Jan Johansen, socialdemokraterne.

fra de to statsministerkandidater om, at der ikke bliver rørt ved huslejereguleringen. "Og vi har garantien på skrift". Det sidste var vigtigt, fordi lejelovgivningen er under "et voldsomt pres fra flere sider. Tidsbegrænset udlejning af ejerlejligheder er blevet hverdagskost for over 100.000 lejere. Resultat: flere nomader på boligmarkedet og flere svage. Lejelovgivningen bukkes og bøjes og pludselig godkender Vestre Landsret en tidsbegrænset udlejning, fordi ejeren ikke kunne sælge. Samtidig ser vi igen og igen, at økonomerne over en bred kam og ikke mindst de borgerlige aviser bruger den mindste lejlighed til at mistænkeliggøre lejereguleringen. Og det er desværre ikke de eneste eksempler."

Det sidste blev stikordet til et opgør med mange af de boligpolitiske initiativer, S-SF-R-regeringen har taget (og ikke taget) det første år. Læs herom i formandens leder på side 2.

I debatten om beretningen deltog 16 delegerede. Det var Arne Edelhardt, Helle Vile, Nimi Kristensen, Dorthe Larsen, Peter Andersen, Karsten Gylling, Inneke Wolthoorn, Bjarne Holmbom, Louise Pedersen, Karsten Gravesen, Gunnar Dalskov-Andersen, Jørgen D. Jensen, Anni Thorsen, Jørgen Ejby, Martin Hansen og Ole Schunck.



Flere unge end tidligere deltog i kongressen for første gang og satte også deres præg på debatten. Her er det Inneke Wolthoorn (øverst) og Louise Pedersen.



LLO's forretningsudvalg med to nyvalgte og tre genvalgte medlemmer. Fra venstre: Peter Andersen, Poul Erik Jensen, Helene Toxværd, Jan Holm Jensen og Helle Vile.

To nye i LLO's top

LLO'S KONGRES GAV landsformand *Helene Toxværd* fuld opbakning og kvitterede med klapsalver og genvalg for hendes indsats på formandsposten de første tre år.

Også næstformand *Poul Erik Jensen* blev genvalgt med klapsalver.

Nyvalgt og yngst

Det fem-mand store forretningsudvalg, der udgør LLO's topledelse, fik to nye medlemmer. Det blev *Helle Vile* fra Skive og *Peter Andersen* fra København. Begge har indtil kongressen fungeret som personlige suppleanter til forretningsudvalget for henholdsvis *Karsten Gravesen* og *Lizzie Olsen*. Sidstnævnte døde for et år siden. *Karsten Gravesen* trak sig efter tre lærerige år, som han sagde. Hans tidligere tillidspost som regionsformand i Jylland Midt er overtaget af netop *Helle Vile*. De to bytter nu plads, idet *Karsten Gravesen* valgtes som personlig suppleant for sin efterfølger. *Helle Vile* bliver

med sine 46 år det yngste medlem af LLO's topledelse. Hun arbejder til daglig som visitationssygeplejerske i Morsø Kommune.

Veteranen fra Hovedstaden

Peter Andersen er veteran i Hovedstadens lejerbevægelse. Han nyvalgtes som suppleant til forretningsudvalget for tre år siden og tager nu en tårn som ordinært medlem. Som hans personlige suppleant nyvalgtes *Poul Munk*, ligeledes fra LLO i Hovedstaden.

Til forretningsudvalget genvalgtes regionsformand *Jan Holm Jensen* i region Syd. Hans personlige stedfortræder, *Holger Soltau*, Sønderborg, genvalgtes ligeledes.

Landsformanden og næstformanden er begge "født" medlem af forretningsudvalget. Topledelsen samles ca. hver tredje uge i København og er derudover i regelmæssig tæt kontakt via mail og telefon.

Orden i økonomien og medlemsfremgang

EFTER TRE ÅR MED underskud i årene 2006, 2007 og 2008 er udviklingen nu vendt i LLO's økonomi. De efterfølgende tre år blev økonomien vendt til pæne overskud i alle årene.

Det hænger både sammen med et stigende medlemstal og med styr på restancerne i kontingentindbetaling fra afdelingerne, oplyste næstformand *Poul Erik Jensen* i sin forelæggelse af regnskabet.

Siden 2009 er medlemstallet steget, både i provinsen og i København, men mest i Jylland. Trods forbedret økonomi

er "vi ikke i mål", sagde næstformanden, der appellerede til medlemsfremgang. Der er 530.000 husstande i private udlejningsboliger og 540.000 husstande i almene boliger. LLO har 45.000 medlemmer, så der er mildt sagt et potentiale.

Poul Erik Jensen oplyste, at lidt over 60 procent af landorganisationens udgifter er lønudgifter til drift af landssekretariatet. Men det har været nyttigt for organisationens økonomi, at LLO har kunnet klare sig med en halvtidsansat formand.

MINISTEREN: ROS TIL LLO

"BOLIGOMRÅDET ER tilbage på bord 1", sagde ministeren for by, bolig- og landdistrikter, *Carsten Hansen*, da han talte på LLO's kongres. Han hentydede til, at området i den tidligere regerings tid lå under socialministeren.

Carsten Hansen fremhævede, at det netop indgående forlig om energisparepakken er det tredje brede forlig, der netop er indgået på boligområdet i de ca. 13 måneder, regeringen har siddet (se også artiklen side 12). Forliget skal nu udmøntes i lovforslag.

De to andre er forlig er boligaftalerne på det almene område – altså fremrykningen af renoveringsmidlerne fra Landsbyggefonden.

"De aftaler betyder, at der frem mod 2016 sættes projekter i gang for 26 mia. kr. totalt set i den almene sektor. Det vil give arbejde til mindst 10.000 håndværkere og mere end 50.000 lejligheder vil få en tiltrængt omgang", sagde *Carsten Hansen*.

Han ville ændre loven, så ikke kun lejerne, men fremover også kommunerne får mulighed for at indbringe huslejens størrelse til Huslejenævnet. I samme lovforslag har han medtaget et forslag om, at de private udlejere, der ikke normalt lever af at udleje boliger, skal kunne få forhåndsgodkendt lejens størrelse. Han glædede sig over, at antallet af udsættelser er faldet med 20 pct.

Endelig sagde ministeren, at han havde "store forventninger" til forhandlingerne om at forenkle lejeloven, der har stået på i 10 år. Han håbede på enighed mellem parterne, så "jeg ikke er nødt til på eget initiativ at ændre lovgivningen".

Ministeren roste LLO. "I er så afgjort en magtfaktor i dansk boligpolitik. Og det imponerende er at det i høj grad sker på basis af frivillige kræfter. Det skal I have stor ros og anerkendelse for".

Spørgetid

Derefter fik de delegerede lejlighed til at stille spørgsmål, inden ministeren hastede videre til Fyn. Det benyttede *Dorthe Larsen*, *Eric Røper Nielsen*, *Karsten Gylling*, *Irene Hansen*, *Peter Andersen*, *Inger Bang Jørgensen* og *Bente Kristensen* sig af.



I dag smiler Bente Nissen i Christiansfeld. "Men det har været et mareridt", siger hun. Bente og Jørgen er nu tilbage i deres rækkehus.

AF KJELD HAMMER

Hun overvandt en mur af modstand

HENDES ADVOKAT KALDER det en solstråle-historie. Selv siger *Bente Nissen* i Christiansfeld, at hun har været igennem et mareridt, men at hun heldigvis var medlem af LLO i Kolding.

Det startede med, at Bente og Jørgen Nissen solgte deres hus i Christiansfeld og lejede et mindre og mere overkommeligt rækkehus i det nærliggende Tømmervænget af Tyrstrup Andelsbolig Forening.

Efter et par år i huset fik de deres værste mistanke bekræftet. Huset havde skimmelsvamp. Teknologisk Instituts analyser viste "kraftig vækst". Bentes mand var lungesyg og dement og havde "nærmest ligget med næsen nede i skimmelsvampen, når han sov".

Bed tænderne sammen

"Jeg orkede næsten ikke at tage kampen med en syg mand", fortæller Bente Nissen. Men hun bed tænderne sammen, fordi hun var bange for, at det ville forværre Jørgens lungesygdom, hvis hun lod stå til. Det er hun glad for i dag. Både fordi hun overkom den mur af modstand, hun blev udsat for

hos sin udlejer, da hun påpegede problemet. Men også fordi boligrettens dom var klar og gav hende medhold uden forbehold. Tyrstrup Andelsbolig Forening har da også undladt at anke selve dommen – kun de omkostninger, foreningen også er dømt til at betale.

Blankt vand

Enden på Bente's "mareridt" over flere år blev, at hun skal have udbetalt 23.000 kr. med renter som afslag i hendes husleje for knap to år. I 17 måneder var hun og hendes mand genhuset "langt fra rækkehusets standard", som hun siger. Fire andre huse i bebyggelsen måtte også renoveres og tre af husenes beboere måtte genhuses.

Bente Nissens advokat, *Gert Verner Jørgensen*, der også er bestyrelsesmedlem i LLO Kolding, er fuld af lovord over, at Bente trods alt tog kampen op. "Sagen viser, at det nytter". Og så føjer han til, at blankt vand har fået en ny betydning for ham. "Jeg vidste ikke, at man også kunne have blankt vand under sit gulv i et forholdsvis nyt rækkehus som Bente og Jørgens" siger han med galgenhumor.

VI LEJERE

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

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: Mandag d. 14. januar 2013

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print

Layout: xtern design