

VILEJERE 03

AUGUST 2012

www.lejerneslo.dk

Pensionskasserne
scorer kassen på
lejerne

LLO i Grønland genstartet



Barndomshjemmet
bortsprængt på 5 sek.

Lejernes LO i Aarhus
stormer frem

Kongres i LLO:
Fremgang og bedre service



Fokus på boligpolitikken - endnu en gang

UNDER OVERSKRIFTEN "Fokus på boligpolitikken" skrev jeg for et år siden om de mange forventninger og forhåbninger, LLO havde til en kommende regering – uanset om denne så ville være under ledelse af *Lars Løkke Rasmussen* eller *Helle Thorning Schmidt*. Forventninger i forhold til stop for det stigende antal udsættelser af lejere, forventninger til forbedring af boligstøtteordningerne, til mere nyt boligbyggeri, ect.

I forhold til udsættelserne har regeringen vedtaget at forkorte de såkaldte løbedage fra 3 til 0 (løbedagene er det antal dage, man må være om at betale husleje) og meddelt, at man afventer med yderligere tiltag til Socialforskningsinstituttet har afsluttet endnu en undersøgelse af årsagerne til udsættelserne. Jeg har sagt det klart og siger det gerne igen: årsagen til udsættelser er ikke at finde i flere eller færre løbedage, men i det forhold, at mange tvinges til at bo i boliger, der er for dyre i forhold indkomsten og at kommunerne er for hårde, når de straffer lejerne med boligtab, hvis man ikke opfylder en aktiveringsforanstaltning. Boligstøtteordningerne er ikke forbedret, men til gengæld har regeringen fremmet nybyggeriet ved at nedsætte kommunernes udgifter til nyt alment boligbyggeri.

Nye tal fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter viser, at oven i de allerede udpegede 28 boligområder er der yderligere 14 områder, som er tæt på at havne på "ghettolisten". Ghettoområder er jf. definitionen områder med megen kriminalitet, mange uden arbejde og mange indvandrere fra ikke-vestlige lande. Lejernes LO er imod betegnelsen ghetto men mere vigtigt er, at vi for længst har foreslået effektive midler til at imødegå segregeringen. Bl.a. at den private udlejningssektor skal forpligtes til boligsocial anvisning, sikring af de betalelige boliger i privat udlejning og en bedre økonomisk balance mellem ejer- og lejerboligen. Men det vil Folketinget ikke, og derfor vil vi se flere og flere ghettoer.

Regeringen indgik i marts 2012 sammen med alle Folketingets partier (udtagen Liberal Alliance) en bred politisk aftale om grøn omstilling af energiforbruget i Danmark. Aftalen skal sikre at der spares på energiforbruget - også i udlejningssektoren. Det er derfor glædeligt, at klima-, energi- og bygningsminister *Martin Lidegaard* nu har inviteret Lejernes LO til at deltage i udviklingen af et katalog med forslag til nye initiativer, som kan fremme, effektivisere og forbedre energirenoveringer. Måske vil Lidegaard endda dunke sin minister-kollega i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, *Carsten Hansen*, og fortælle ham, at vi stadig i LLO venter på at se hvor langt ministeren er nået, når det gælder vores ændringsforslag til det høringsudkast om energirenoveringer i privat udlejning, som blev sendt i høring tilbage i maj.

Enhedslisten har fremsat et forslag til afskaffelse af den paragraf i boligreguleringsloven, som giver udlejer lov til en



Danmark mangler tusindvis af gode boliger, der er til at betale.

særlig høj leje og indtjening, hvis der moderniseres ved genudlejning. Vi synes det er ærgerligt, at de partier, der før har talt for afskaffelsen af Brl. § 5 stk. 2, ikke ved førstebehandlingen af forslaget ville sige, hvad vi formoder er sagen, nemlig at det er regeringsbindingen til De Radikale, som hindrer de boligpolitiske ordførere fra socialdemokraterne og SF i at støtte forslaget.

Omvendt vil vi gerne takke regeringen for at have fremrykket investeringer i renoveringer i den almene udlejningssektor. Det var en boligpolitisk god beslutning, som passede som fod i hose med både behovet for flere betalelige boliger på lang sigt og et akut behov for at fremme beskæftigelsen.

Som man kan læse på næste side, holder LLO kongres i Horsens den 3. - 4. november. Der er sket rigtig meget i den forgangne kongresperiode. En række tiltag og processer er sat i gang - tiltag og processer, der skal arbejdes videre med i den næste kongresperiode. Jeg vil benytte denne plads til at sige tak til vores mange tillidsfolk og ansatte, tak til jer, der får organisation til at virke i dagligdagen! Tak for vel udført arbejde- og vel mødt på kongressen til november.

LLO: Medlemsfremgang og bedre service

Lejernes LO holder kongres til november. Her gør formanden og næstformanden sammen status over de første tre år.

DEN 3. – 4. NOVEMBER holder Lejernes LO kongres i Horsens og forberedelserne har længe været i fuld gang. Hovedbestyrelsen har nedsat flere arbejdsgrupper, sådan at de forslag til ændring af love og princip- og arbejdsprogrammet, som HB skal udsende til afdelingerne, på forhånd har været drøftet bredt. Der har været en god stemning i arbejdsgrupperne og alt i alt tegner der sig et billede af en organisation, der er ved at være godt forberedt til kongressen. Vi glæder os til debatten og til at se de mange gode ideer, der kan være med til at videreudvikle Lejernes LO.

God medieomtale og bred anerkendelse

Starten på en ny kongresperiode, er lidt ligesom nytår! Det kalder på refleksioner i forhold til tiden der er gået. Hvad er der sket i organisationen? Nåede vi de mål, vi satte os på sidste kongres?

Overordnet set, er der sket rigtig meget i LLO. Der er sat en fornyelsesproces i gang og vi har fået vendt en medlemsnedgang til medlemsfremgang. LLO har et godt brand, omtalen i medierne er god, og vi anses og anerkendes bredt som lejernes talerør.

Vi har som landsdækkende lejerorganisation afdelinger i hele landet, og vi har mange afdelinger, der i løbet af denne kongresperiode har forbedret serviceniveauet mærkbart. Der er kommet nye medlemskontorer og flere sagsbehandlere og jurister, både i de gamle og nye kontorer. Hovedbestyrelsen har fastlagt standarder for medlems-service, åbningstider, telefonservice etc. Også her er der sket fremskridt. Fremskridt, der tager medlemmernes behov og ønsker alvorligt samtidig med, at vi respekterer, at LLO er en organisation af selvstændige lejerforeninger, og at der derfor naturligvis skal være rum til lokalt initiativ og samarbejde



Helene Toxværd og Poul Erik Jensen blev valgt i 2009. Begge stiller op til genvalg på kongressen i Horsens.

og til de forskellige kulturer, vi nu engang repræsenterer. Det er godt og det er frem for alt godt, at det er noget, som vi som organisation og som tillidsfolk har kunnet enes om skulle videreudvikles.

Bedre økonomi

Landsorganisationen økonomi er også blevet forbedret i kongresperioden. Vi har fået nyansat studenterhjælpere til sekretariatet, hvilket har betydet, at en række arbejdsopgaver og rutiner "flyder lidt lettere" og at vi nu kan løfte flere service- og oplysningsopgaver, end det var muligt førhen. Landsorganisationen har f.eks. ved at tilbyde de enkelte afdelinger gratis sagsbehandlingsprogrammer og juridiske opslagssystemer også bidraget til en styrket medlemsservice.

Fremover skal vi videreudvikle servicen fra landsorganisationen, sådan at afdelingerne for eksempel kan trække på en juridisk hotline.

Hjemmesiden oprustes

Og så har vi, ganske som vi lovede hinanden på den sidste kongres, styrket vores egenkapital betragteligt. At denne styrkelse er nødvendig kan bl.a. ses af det forhold, at udlejer-siden i kongresperioden markant har oprustet. Vi er, sammenlignet med udlejerne, en meget lille organisation med få ansatte. Og det mærkes - både når det gælder udlejernes informationsvirksomhed og når det gælder udlejernes lobbyvirksomhed. Vi har allerede besluttet at bruge den bedre økonomi til en oprustning af vores hjemmeside og elektroniske information. F.eks. udsender vi både Intern Information og Sagsinfo elektronisk til nævnsmedlemmer og interesserede tillidsfolk.

Sammenlægningen strandede

En styrket lejerbevægelse ville give os flere ressourcer og det er også af denne årsag ærgerligt, at det ikke lykkedes os at få færdiggjort en sammenlægning med Danmarks Lejerforeninger. Forhandlingerne strandede på uenighed om udformning af den fremtidige fællesvedtægt for organisationen. En uenighed vi fortsat mener både kan og skal overkommes med tiden, for ingen kan for alvor ønske sig en splittet lejerbevægelse. Målet er og vil fortsat være en samlet lejerbevægelse i Danmark.

Vi vil afslutningsvis rette en tak til de mange tillidsfolk og ansatte i Lejernes LO. Tak til alle jer, der får organisation til at virke i dagligdagen! Tak for vel udført arbejde i den snart forgangne kongresperiode - og vel mødt på kongressen til november.

REGION ØST:



Regeringens energisparepakke er sat på standby. Nu påtænker LLO i Region Øst at tage temaet op på et møde i efteråret.

Efterårsmøde om energirenovering

Der var genvalg til formanden, *Dorthe Larsen*, fire bestyrelsesmedlemmer og en suppleant, da LLO i Region Øst (Sjælland) holdt generalforsamling i Rødovre. Derudover nyvalgte *Niels Chr. Hansen*, LLO Birkerød, som suppleant i stedet for *Hanne Schiøler*, LLO Brøndby.

Som regionens repræsentanter i LLO's hovedbestyrelse genvalgte *Peter Larsen*, LLO Rødovre/Hvidovre, og *Jan Baltzersen*, LLO Hovedstaden. *Dorthe Larsen* er som formand "født" medlem. Som suppleant for alle tre genvalgte *Lill Svanberg*, LLO Rødovre/Hvidovre.

Dorthe Larsen oplyste i sin beretning, at regionen påtænker et møde til efter-

året om energirenovering. Fra den landspolitiske scene berettede LLO-formand *Helene Toxværd*, at lejelovsforhandlingerne nu er kommet i gang igen med deltagelse af boligministeriet og udlejerorganisationerne. Der forventes et lovforslag fremsat i Folketingets forårssamling 2013. Hun var også inde på reglerne for energirenoveringer og forslagene om bortfald af § 5.2-renoveringer.

Bestyrelsens forslag om fastholdelse af kontingentet for 2012 på 1,00 kr. pr. medlem blev vedtaget. Kontingentet opkræves pr. 1.7.2012.

KjH

HOLSTEBRO:

Ny formand for LLO i Holstebro

LLO i Holstebro har fået ny formand. *Martin O. Hansen* erstatter *Ole Schunck*, der efter en mangeårig indsats på forskellige poster trak sig tilbage fra bestyrelsesarbejdet.

Martin O. Hansen har en erhvervs-mæssig baggrund i forsvaret og har også været vicevært i en almen boligforening. Han er 47 år og vil nu gerne bruge sine erfaringer til fordel for lejerne. En mærkesag i Holstebro bliver at få boligreguleringslovens bestemmelser genindført i kommunen.

"At boligreguleringsloven tidligere blev nedstemt er et tab for alle lejere i Holstebro. Vores fremtidige indsats som boligforening bør derfor afspejle en massiv indsats for at oplyse borgere og lejere om situationen, således at vi igennem en fælles påvirkning af vores politikere kan få genindført boligreguleringsloven," siger den nybagte formand.

Martin O. Hansen vil fremover både være formand for LLO i Holstebro og den daglige ansvarlige på kontoret i Basaren.

Her vil *Ole Schunck* stadig tage en tørn som sagsbehandler, ligesom har fortsat er lægdommer ved Herning retskreds og lejerrepræsentant ved huslejenævnet i Ringkøbing-Skjern Kommune.

VEJLE:

Lejer tog kampen op og afslørede udlejerens løgn

Der er udlejere, der direkte spekulerer i, at lejerne ikke orker at slæbe dem hele vejen gennem retssystemet for at få deres tilgodehavender. Desværre er det ofte en indbringende forretning, fordi lejerne opgiver på forhånd.

Det gjorde *Michael Marquard Lund* i Vejle ikke, men det tog ham 16 måneders kamp at få sine 10.800 kr. fra udlejeren, *Kim Mandor Faarkrog Christensen*.

Udlejeren var kommet med en række modregninger i *Michael Lunds* depositum, da han efter 2 1/2 år fraflyttede sin lejlighed i Vedelsgade 38. Ejeren havde hver måned krævet 200 kroner af *Michael*

Lund i aconto-forbrug af vand. Det kan man kun, hvis lejligheden har egen vandmåler, og dette var ikke tilfældet i Vedelsgade 38. Ifølge *Vejle Amts Folkeblad* forsøgte *Kim Mandor Faarkrog Christensen* med fiktive aflæsninger at overbevise *Huslejenævnet* om det modsatte. Det betød blot, at nævnet tog på besigtigelse i ejendommen og afslørede udlejerens fupnummer. Da lokalavisen skrev om sagen, kom der henvendelser fra flere andre lejere, der også havde penge til gode hos *Kim Mandor Faarkrog Christensen*. En af dem havde ligesom *Michael Lund* også vundet sin sag i *Huslejenævnet*, men ikke orket at gå videre. Det overvejer han nu.

KjH

HOVEDSTADEN:

Mere byfornyelsesstøtte til landets kommuner

Selv erfarne foreningsfolk kan overraskes, når de beslutter sig for at gennemgå deres forenings vedtægter eller principprogram med tættekam.

På LLO Hovedstadens bestyrelseskonference i april på Schæfergården i Gentofte var der gruppearbejde om netop LLO's boligpolitiske arbejds- og principprogram. Konferencen var en forberedelse til kongressen i efteråret. 11 bestyrelsesmedlemmer og to ansatte deltog og som en af deltagerne, *Poul Munk*, sagde det, så stod det hurtigt klart, at principprogrammet var "ret gammelt og tydeligvis med mange tilføjelser fra kongres efter kongres".

Formanden, *Helene Toxværd*, var ikke uenig. "Noget er allerede gennemført – andet er gammelt tankegodt, som allerede er medtaget i lovgivningen".

Deltagerne blev hurtigt enige om, at arbejds- og principprogrammet burde adskilles og at sammenskrive deres forslag og derefter indsende dem til hovedbestyrelsens udvalg.

Hovedbestyrelsens oplæg til kongressen var et andet programpunkt. Her var deltagerne enige om at ønske en udbygget tekst om forbedring af beboerdemokratiet. Man var også enige om at ønske offentlige ventelister for boligsøgende i andelsboliger og i private boligselskaber. Bestyrelsen mente, at det skulle pointeres, at LLO skal arbejde aktivt for en sammenlægning med Danmarks Lejerforening. To politiske mål var øget byfornyelsesstøtte til kommunerne og at kommunerne ved lov skal forpligtes til at have en boligkommission. Endelig ville bestyrelsen have det som organisatorisk mål at satse på at organisere de unge.



Bestyrelsen for LLOH holdt konference med gruppearbejde som en del af afdelingens forberedelser til kongressen.

På konferencens anden dag var der diskussion og beslutninger om afdelingens mission, mål og midler på baggrund af forretningsudvalgets diskussionsoplæg samt LLOH's nuværende målbeskrivelse. Man drøftede kandidater til kongressens forskellige udvalg og en række aktuelle emner i afdeling og region. Endelig blev formanden, *Helene Toxværd*, fejret for sine første 10 år på posten.

KJH

AALBORG:

Fra 900 til 1.500 medlemmer

LLO Aalborg er – ligesom Aarhus og en række andre byer – inde i en periode med rivende medlemsfremgang. For tre år siden havde afdelingen knap 900 medlemmer, hvilket blev betragtet som "pænt" og i øvrigt var et stabilt medlemstal i mange år. I dag har LLO Aalborg mere end 1.500 medlemmer. Fra omkring 600 individuelle medlemmer på årsplan ligger afdelingen nu på omkring 1.000 enkeltmedlemmer. 11 ejendomme er tilsluttet kollektivt mod før fire.

Formanden, *Kurt Friehheit*, glædede sig i sin beretning over, at det for første gang i mange år er lykkedes at bryde igennem i den almene boligsektor med to almene afdelinger som medlemmer i Aalborg og to i Frederikshavn. En ung jurist er knyttet til kontoret. Han tager sig både af sin egen sagsbehandling og hjælpen til 11 engagerede frivillige jurastuderende, der tilsammen klarer langt størstedelen af sagsbehandlingen. De jurastuderende står også for at passe åbningstiden om

fredagen. *Kurt Friehheit* kunne også glæde sig over meget få klager over sagsbehandlingen og over ros fra Huslejenævnets sekretariat over kvaliteten af de indbragte sager.

Kurt Friehheit genvalgtes som formand for en ny toårs periode. *Kurt Trier Pedersen*, Skagen, nyvalgtes til bestyrelsen. *Michael P. Andersen* og *Martin Hviid Andersen* genvalgtes.

KJH

AARHUS

Aarhus: Udlejerne har for let spil

Særligt første-gangs-flyttere bliver sorteper. Det går også ud over byen som studieby, siger LLO-formanden.

UDLEJERNE I AARHUS HAR haft alt for let spil. Det går ud over lejerne og det hæmmer byens udvikling som studieby.

Det konstaterede formanden for LLO i Aarhus, *Nini Kristensen*, på generalforsamlingen, hvor hun dog kunne glæde sig over, at Aarhus Kommune har accepteret, at LLO har indstillingsret til huslejenævnene på lejerside. LLO i Aarhus har ikke lagt skjul på, at man er utilfreds med den hidtidige sagsbehandling og praksis i nævnene.

En dobbeltsejr

Præcis to uger efter generalforsamlingen fulgte byrådet op og besluttede at give Lejernes LO to ud af fire pladser i huslejenævnene. LLO havde indstillet 6 kvalificerede kandidater, hvoraf kommunen altså valgte to. Det blev *Louise Margrethe Pedersen* som medlem og *Kristoffer Thyregod Lassen* som suppleant. Begge er medlem af afdelingens bestyrelse.

LLO's indtræden i huslejenævnene er en sejr i sig selv, fordi det kan styrke retssikkerheden for lejerne i byen, men det er en dobbeltsejr, at med Louise Pedersens indtræden er mændenes dominans i nævnene brudt.

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, kalder det "superflot" og har sendt et stort tillykke til Aarhus.

Nyordningen trådte i kraft 1. juli.

1.700 medlemmer

Medlemsmæssigt går det også stærkt fremad i Aarhus. Afdelingen har rundet 1.700 medlemmer og kalder nu sig selv for den største vest for Storebælt og regner med at have overhalet Aarhus Lejerforening om et år eller to.



"Det er særligt første-gangs-flyttere, der ender med at blive sorteper i kyniske udlejerens spekulation mod almindelige mennesker", siger LLO-formanden i Aarhus. (Foto: Per Ryolf).

Alt dette er sket efter kun to års selvstændig drift i Aarhus, hvor samarbejdet med den anden lejerforening brød sammen.

På generalforsamlingen var der debat om det stigende administrationsgebyr i den almene sektor uden at det betyder bedre vedligeholdelse. LLO må også tage sig af den udfordring, der ligger i at hindre, at administrationsproblemer i den almene sektors stadig større enheder bliver for stor en faktor i forhold til beboerdemokratiet. Mange steder fungerer beboerdemokratiet simpelthen ikke. Der er meget lidt bevidsthed, hvilket gør det let at tage folk ved næsen, fremgik det af debatten.

Den såkaldte paragraf 5, stk. 2-problematik giver store problemer i den private sektor.

15 jurastuderende

I sin beretning oplyste Nini Kristensen, at kontoret er bemanded med 15 frivillige jurastuderende, en fuldtidsansat jurist, en deltidsansat sekretær og en deltidsansat

driftsleder. Afdelingen følger med særlig opmærksomhed oplysningsarbejdet blandt de unge på universitetet og samarbejder med studenterrådet, DGS og Boligpatruljen. Sideløbende prøver man at gøre politikerne i Aarhus opmærksom på de meget dårlige og urimelige forhold, de unge er udsat for, når de skal ind på boligmarkedet i Aarhus.

"Det er særligt første-gangs-flyttere, der ender med at blive sorteper i kyniske udlejerens spekulation mod almindelige mennesker. Det er første-gangs-flyttere, der er mindst bevidste om deres rettigheder og det kommer til at gå ud over deres pengepung og retssikkerhed, når de kaster sig selv i favnen på det aarhusianske boligmarked", siger formanden.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen udvidet til 7 personer. Den består nu af Nini Kristensen, *Allan Vesterlund* (kasserer), *Kristoffer Thyregod*, *Louise Pedersen*, *Jakob Lindell Ruggaard*, *Simon Chievitz* og *Abdol Sand Kalaae*.

LLO i Grønland genstartet



"Det er på alle måder glædeligt, at LLO er blevet genstartet i Grønland", siger Helene Toxværd. "Jeg hæfter mig særligt ved, at det er sket som resultat af et behov hos menige lejere".
(Foto: NN-norden.org)



Store dele af boligmassen i Grønland er angrebet af skimmelsvamp. Landsstyret kalder det "øjeblikkets nationale svøbe" og mener, at mange boliger må rives ned og genopbygges fra grunden. (Foto: NN-norden.org)

GRØNLAND HAR IGEN FÅET ET LLO. Efter to år i dvale er Lejernes Landsorganisation genopstået og skal nu bygges op fra grunden. I Grønland hedder organisationen IPK og ny formand er en kvinde, nemlig Marie Nielsen. Hun skal nu lede arbejdet med at gøre dagligdagen lettere for Grønlands lejere.

Toxværd i røret til Grønland

Det sidste bliver en krævende opgave. Ifølge den grønlandske avis "Sermitsiaq AG" er lejeboligmassen over hele landet nedslidt, huslejen kommer til at stige, og mange døjer med skimmelsvamp.

Marie Nielsen blev valgt på en stiftende generalforsamling med 50 deltagere i Sisimiut, hvor hun også selv bor. Sisimiut (Holsteinsborg) er Grønlands næststørste by. Kontingentet er sat til 25 kr. pr. måned. Organisationen har hverken penge eller ansatte og første mål er at få råd til en person på kontoret, computerudstyr m.v. Dernæst afholdelse af et kursus i denne måned for de nye aktive. Grønland har 9.300 lejeboliger.

Formanden for LLO i Danmark, Helene Toxværd, har i en telefonsamtale lykønsket Marie Nielsen med valget og ser frem til et godt samarbejde. "Det er på alle måder glædeligt, at LLO er blevet genstartet i Grønland. Jeg hæfter mig særligt ved, at det er sket som resultat af et behov hos menige lejere", siger hun.

Den grønlandske kollega blev meget glad for Helene Toxværd's opringning og en god kontakt er etableret.

Skimmelsvamp en "national svøbe"

"Ministeren" i selvstyret glæder sig også. "Der er ingen tvivl om, at de mange lejere i vort land har brug for en stærk organisation, der kan varetage deres interesser med en fælles stemme, siger

landsstyremedlem for boliger, infrastruktur og trafik Jens B. Frederiksen. Han er derudover formand for partiet Demokraterne og "vicestatsminister" i selvstyret.

Landsstyret håber på, at LLO kan blive en stærk og handlekraftig organisation. Den har brug for en sparringspartner og vil også støtte organisationen økonomisk. Ifølge selvstyrets næstformand er skimmelsvamp "øjeblikkets nationale svøbe i Grønland".

Mange af lejeboligerne ejes netop af landsstyret og kommunerne.

"Det er noget lort, vi har overtaget" siger Jens B. Frederiksen. Store dele af boligmassen er angrebet af svampen, og for sørgeligt mange af boligerne kan det ikke betale sig at prøve at gøre noget ved dem. De må rives ned og genopbygges fra grunden. Det er ikke billigt, men selvstyret har lagt en strategi og økonomisk plan for dette, så vore børn og børnebørn ikke som os nu hænger på regningen."

Initiativtager trak sig

Forholdet mellem det nystartede LLO og landsstyret vil givetvis give anledning til debat fremover. Op til den stiftende generalforsamling trak initiativtageren, Buster Berthelsen, sig. Han begrundede det i den grønlandske radioavis med, at politikernes indblanding vil berøve IPK dens frihed og at landsstyret (Jens B. Frederiksen) forsøger "at få os til at makke ret".

Den ny ledelse deler ikke denne opfattelse. Bestyrelsesmedlem Vittus Nielsen fra Nuuk siger det på denne måde: "Jeg mener ikke, vi skal være bange. Hvis de på nogen måde begynder at undertrykke os politisk, skal vi nok bekæmpe dem".

Marie Nielsen er enig. "Hvis vi skal undgå den store politiske indblanding i fremtiden, er det nødvendigt, at så mange som muligt bliver medlem af vores organisation".



Det var en lejer på 1. sal i denne ejendom på Amager, der fik nedsat lejen med 15 pct. for at have mistet sin altan.

Nedsat leje for mistet altan

UDGANGSPUNKTET ER, AT LEJER har lejet det, der fremgår af lejeaftalen samt det, der er en naturlig del af lejemålet.

Kan brugsretten dokumenteres?

Det er ikke afgørende, hvad der fremgår af lejeaftalen – eksempelvis fremgår det sjældent, at lejer har brugsret til en altan, hvortil der alene er adgang fra lejemålet.

Det fremgår ofte heller ikke af lejeaftalen, at lejer har brugsret til cykelkælder, pulterrum eller andre faciliteter udenfor lejemålet.

Dette ændrer ikke ved, at lejer eventuelt kan dokumentere, at lejer i forbindelse lejeaftalens indgåelse fik anvist et kælderrum/loftsrum/cykelkælder/parkeeringsplads eller lign., som ikke fremgår af lejeaftalen, og det vil således være op til en bevisførelse for retten, om lejer kan dokumentere brugsretten.

Når en lejer har etableret en brugsret, kan den ene part i et aftaleforhold (her udlejer) ikke ensidigt ændre eller indskrænke omfanget heraf.

Der er dog i lejelovgivningen enkelte muligheder for udlejer om at opsig en del af lejeaftalen, eksempelvis til et pulterrum, men dette sker på betingelse af, at udlejer etablerer et erstatningspulterrum et andet sted.

Myndighedskrav om fjernelse

Udlejer kan ikke ensidigt nedrive en altan, og lejer vil derfor kunne få retten til at dømme udlejer til at genoprette denne.

Der kan imidlertid opstå situationer, hvor udlejer

i praksis ikke kan reetablere, hvis eksempelvis altanen er nedtaget som en del af et myndighedskrav, og udlejer ikke kan få byggetilladelse til at genoprette en altan på ny.

Lejer vil i disse situationer kunne kræve lejen nedsat forholdsmæssigt, og hvor stort dette beløb vil være, vil altid bero på et skøn.

Lejenedsættelse på 15 pct.

En lejer har i februar 2012 i Østre Landsret (TBB2012.310ØLD) fået medhold i, at udlejer skal stille et andet pulterrum til lejers rådighed, svarende til det som udlejer har inddraget.

I den periode hvor lejer ikke har kunnet benytte sit pulterrum, har lejer krav på et forholdsmæssigt afslag på 2 og 3% i lejen for henholdsvis pulterrum og loftsrum.

I sagen havde udlejer også nedtaget altanen, men da denne ikke kunne genoprettes efter et krav fra Kulturarvsstyrelsen, blev lejer tildelt en nedsættelse af lejen på 15%. Størrelsen af dette beløb blev fastslået under et syn og skøn.

Det nye i denne dom er, at retten fastsatte nedsættelsen uanset at lejen var fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, dvs. at lejen var beregnet ud fra de driftsomkostninger, som udlejer har for ejendommen.

Udlejers synspunkt under sagen var, at lejer kun betalte for driften, og at det dermed er uden betydning, om der var altan eller ej, men dette synspunkt kunne landsretten ikke følge.

LÆSERBREV

NAVNLØSE POSTKASSER

Har læst indlægget i Vi Lejere nr. 2 om navnløse postkasser og vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at et navn på postkassen ikke altid er en garanti for rettidig modtagelse af post.

Har for en lejer i samme ejendom som jeg, der en stor del af året bor i sit sommerhus og har omadresseret sin post, påtaget mig opgaven at tømme herværende postkasse for gratis-aviser og postomdelte reklamer. Jeg har i den forbindelse tre gange oplevet, at der mellem aviser og reklamer lå post adresseret til andre i ejendommen – sågar med adresse i en helt anden opgang. Blandt omtalte post har jeg fundet rudekoverter fra forsikringsselskab og bank. Da jeg ikke hver uge tømmer omtalte postkasse, kan disse breve faktisk være op til 3 uger/1 mdr. gamle før jeg ser dem og kan aflevere dem på rette sted.

Ikke at jeg mener lejeren i artiklen har fået posten fejlliveret, men at noget sådant faktisk kan forekomme uanset navn på postkassen, og at dette kan få uheldige følger.

Venligst
Vera Madsen
Ordrupvej 134C 1.th.
2920 Charlottenlund

HORSENS TIL HELLE THORNING:

Hent vælgerne tilbage på boligpolitik

Vælgerne sukker efter politik på hverdagsplan. På boligområdet er der masser af uløste problemer. Sæt fem ministre på en sommeropgave, lyder opfordringen fra Horsens.

JAMES ARBØL HAR VÆRET formand for Lejernes LO i Horsens i 42 år. I 30 år har han påpeget, at udlejere ikke overholder loven om tomme boliger. Altså "glemmer" at indberette tomme lejligheder inden 6 uger og at kommunerne ser gennem fingre med, at lejlighederne står tomme, selvom det er stik imod loven. Arbøl har prøvet at få både politi, statsadvokat og Ombudsmanden til at se på forholdet. Men forgæves.

Lav en liste, Helle!

Nu har Danmark fået en socialdemokratisk ledet regering – ja tilmed en socialdemokratisk boligminister – og James Arbøl mener, tiden nu er kommet til én gang for alle at få ordnede forhold på dette og andre boligpolitiske områder.

"Helle Thorning går helt sikkert i disse dage og spekulerer på de initiativer, hun hen over efteråret skal tage for at ændre på partiets dårlige tilslutning i meningsmålingerne. Jeg vil gerne give hende en idé", siger James Arbøl, der selv har været socialdemokrat hele sit liv. Han fortsætter: "Bed hver af de ministre, der har boliger indenfor deres område, om at lave en liste med forslag til boligpolitiske initiativer, som menige socialdemokrater kan forstå og forholde sig til. Der er masser af uløste problemer, som landets lejere ser hen til at få løst. Christiansborg-snak om skattepolitik og trepartsforhandlinger går hen over hovedet på mange. De sukker efter politik på hverdagsplan. Boligløsninger er til at forstå. Folk bor jo som bekendt i deres lejlighed 24 timer i døgnet. De tomme boliger kunne være én af mærkesagerne. Ulovlige kælderlejligheder en anden. spekulations-moderniseringer en tredje. Mangel på lejligheder, der er til at betale, en fjerde. Sæt boligministeren, socialministeren, energiministeren og justitsministeren på en



Mens mange unge drømmer om en lejlighed, står andre tomme og bliver ikke lejet ud. I Horsens op til 15 år. Billedet er fra LLOs arrangement på Folkemødet i Allinge i juni.

sommeropgave. Når den socialdemokratiske gruppe så samles til sommergruppemøde på LO-skolen i Helsingør den 21. og 22. august, kan man liste alle de boligpolitiske forslag og lade dem indgå i det kommende folketingsårs lovkatolog. Det vil folk kunne forstå, Helle Thorning!"

Byretsdommen fra København

For nogle år siden fik en udlejer 5.000 kr. i bøde i en byretsdom, fordi han havde undladt at indberette en ledig 3-værelses lejlighed til Københavns Kommune, sådan som lovgivningen ellers kræver, inden der er gået 6 uger. Anmelderen var Lejernes LO i Horsens – selvom lejligheden lå i København. Dommen faldt ved Københavns Byret og fik efterfølgende socialministeriets embedsmænd til at spærre øjnene op. Dengang sorterede boligspørgsmål under socialministeriet.

Arbøl havde håbet – og også regnet med – at dommen fra Københavns Byret ville få ministeren og regeringen til at indskærpe overfor kommunerne, at loven skal efterleves og at de

må tage et ansvar på sig. Det skete bare ikke.

Tom i 15 år

"I tusindvis af unge skal netop nu ud på boligmarkedet og har svært ved at finde et sted at bo, der er til at betale. Man kan kun gisne om, hvor mange lejligheder, der står tomme rundt om i landet. I Horsens er det en hel del. Det ved de alt om på teknisk forvaltning, men man er ikke meget for at gøre noget ved problemet. Jeg har eksempler på lejligheder, der har stået tom i op til 15 år. For mig er det ligegyldigt, om lejlighederne er privatejede eller almennyttige. Under alle omstændigheder er tomme lejligheder meningsløst og i øvrigt med til at løfte lejeniveauet for dem, der er udlejet. Derudover kunne jeg godt tænke mig at få sat fokus på, om private udlejere henter sig skattefordele ved at lade lejligheder stå tomme, f.eks. i form af skattefradrag for tab. Hvis det er tilfældet, så er der mange penge at hente for den slunkne statskasse. Hov, her var der også lige en sommeropgave for skatteministeren", smiler James Arbøl.



Annette Vidø foran resterne af sit barndomshjem i Ruskær. Her var varmt vand både i køkken og på badeværelset! Og et stort brusehoved.
(Foto: Hanne Frøslev)

Farvel til alle minderne....

Fra boligblok til boligbrok. Fra hus til grus.
Det tog kun 5 sekunder at bortsprænge to af Danmarks første højhuse.



ANNETTE VIDØ STÅR FORAN det bombesprængte højhus i Rødovre og barndoms-minderne vælter frem. Om den lille lejlighed, der blev springet ind i velfærds-Danmark for godt 50 år siden. Om køleskab. Om varmt vand i hanerne – både på badeværelse og i køkken. Om det store brusehoved. Om Shahan af Persien, der i 1959 kom forbi og skulle se det moderne boligbyggeri. Om moderen, der med sikkerhedsnål kunne pakke vasketøjet om morgenen og få det tilbage om aftenen fra højhusets vaskeri - rent og nystroget. Om saunaen i kælderen. Og om farmoderen, der rystede på hovedet over den formidable husleje på 219 kr. pr. måned. Selv gav hun 60 kr.

Annette har ikke noget følelsesmæssigt forhold til, at Ruskær og nabo-højhuset Agerkær nu ligger hen som kæmpestore bunker af beton. Men hun er dukket op for at se sprængningen den 13. maj – ligesom hundredvis af andre Rødovre-borgere. Dem hører hun nemlig fortsat til. Én gang Rødovre....

"Nu kan vi komme videre"

Jeanette Tolboe er her også. Hun boede i højhuset i seks år og flyttede så ned i en lejlighed lige ved siden af. På dagen for sprængningen måtte hun og flere hundrede andre beboere evakueres og være ude senest

kl. 8 – fire timer før det store brag. Jeanette er glad for, at det nu er overstået. ”Der er mange, der er mere kedede af det end mig. Det er alle minderne...Men nogen har også boet der i rigtig mange år”, fortæller hun.

Hvordan var det at bo i højhusene?

”Det var fint nok. Jeg havde også gerne set dem blive renoveret. De var jo ikke ligefrem kønne at se på. Men nu kan vi komme videre. Usikkerheden om, hvad der ville ske, har fyldt meget herude. Det har været en langtrukket affære over 5-6 år, hvor man er gået forbi hver dag og har tænkt, hvad der mon skete.”

Datteren *Christa Tolboe* på 11 er født i højhuset og skulle også lige opleve sprængningen. Men ked af det? ”Nej, det er spændende”.

Borgmesteren: Helt ny bydel

Rødovres mangeårige borgmester, *Erik Nielsen*, er her naturligvis også. Det samme er hans partifælle, justitsminister *Morten Bødskov*, der er valgt her og ofte kommer i ”kærene”, som boligkvarteret hedder.

Hvordan har en borgmester det så på en dag som denne?

”På den ene side er det lidt vemodigt. Man tænker på, at husene har været 300 gode lejligheder for mange, mange familier og rummer et utal af minder. På den anden side glæder man sig over, at vi får en helt ny bydel med lavt boligbyggeri, erhverv og servicefaciliteter. Vi har holdt en arkitektkonkurrence for området, incl. Rødovre Stationscenter, og der kommer mange flere boliger end de 300, der nu er væk. Planerne for Rødovre Syd er at få udviklet en dynamisk og moderne bydel med trygge rammer for at bo og arbejde i grønne omgivelser – tæt på Hovedstaden. Det var interessant at bemærke, hvor optaget arkitekterne var af den gamle byplan for området, som landskabsarkitekten, professor *C. Th. Sørensen* var mester for. I de forslag, der er kommet ind, har mange lagt vægt på netop at bevare grundplanen”. – Sådan siger altså borgmesteren. Noget tyder på, at ejeren af grunden, Boligselskabet AAB, har en anden opfattelse af, hvad der skal ske fremover. Selskabet vil nemlig gerne opføre nye, moderne femetagers almennyttige huse frem for ejerboliger.

Én ting er til gengæld sikkert. Til oktober skal murbrokkerne være fjernet. Så får Rødovre et nyt grønt område, indtil byggekraner og – materialer rykker ind.

Den rigtige beslutning

Dorthe Larsen repræsenterer Lejernes LO i Landsbyggefondens bestyrelse og er derudover formand for Boligselskabet Tranemosegård i Brøndby med 3.500 lejligheder. Hun skulle i Landsbyggefonden have taget principiel stilling til en anmodning om renovering, hvis ikke de to højhuse var blevet nedrevet.

Var det så en rigtig beslutning at sprænge dem?

”Det var den rigtige beslutning, fordi konstruktionen var som den var og fordi en renovering var blevet enormt dyr. Beløb på 350-450 mio. kr. har været nævnt. Men principielt mener jeg, man skal være sig meget for at rive boliger ned i Københavns-området og i hvert fald i kvarterer, hvor der er befolkningsgrundlag og arbejdspladser tæt på. Det er noget helt andet ude i udkantområderne, hvor der ikke er arbejdspladser. Man skal også tænke på, hvad der er tilbage af lån i en ejendom, man vil rive. Lånet skal jo betales ud.”

Dorthe Larsen tilføjer, at hun var glad for at være til stede ved sprængningen og glad for at fornemme stemningen. ”Lejerne var afklarede. Der var nervøsitet før, men bagefter kunne man tydeligt fornemme, at de slappede af. Det var et velkommen til fremtiden”.



Dorthe Larsen: ”Det var den rigtige beslutning at rive. Men ellers skal man passe på, hvis der er befolkningsgrundlag og arbejdspladser i området”.



I gården ved Milestedets Skole var der opstillet stor-skærm, hvorfra evakuerede Jeanette Tolboe kunne følge begivenhederne live. Senere kom hun tættere på.

FAKTA

1.000 ALMENE BOLIGER RIVES NED

Boligselskaber og kommuner står nærmest i kø til at sætte bulldozere på de almene boligbyggerier fra 1960'erne og 70'erne, skriver JydskeVestlysten.

Det seneste halvandet år har Landsbyggefonden givet tilsagn til at rive flere end 1000 almene boliger ned. Det er ligeså mange som de otte foregående år tilsammen. Og ifølge Landsbyggefonden kommer der hele tiden flere ansøgninger. Nedrivningerne har især taget fart efter at der ved sidste års boligforlig blev afsat en halv milliard kroner øremærket til nedrivninger over de næste fire år. Boligblokkene skal væk som en konsekvens af, at flere og flere af lejlighederne står tomme og er umulige at udleje. Og værst er problemet i Syd- og Sønderjylland.

Ud af de i alt 3614 almene lejeboliger, der stod tomme pr. 1. maj i år, findes de 1325 i Region Syddanmark. Haderslev, Sønderborg, Aabenraa og Kolding er alle på top-ti over kommuner med flest tomme boliger. For at imødegå flere ledige lejligheder gør man i Sønderborg nu klar til at fjerne 54 boliger i boligområdet Jørgensgård, mens bulldozerne for tredje gang har været på arbejde i Havnbjerg ved Nordborg. Her er 149 boliger blevet fjernet og næste år skal 159 boliger jævnes med jorden.

I Lejernes LO er holdningen til nedrivning klar. Det er OK, hvis beboerne siger ja. Ellers ikke.



Christa Tolboe på 11 år blev født i højhuset og syntes, det var ”spændende”, at det nu skulle bortsprænges.



Billedtekst:
De russiske gæster med LLO-paraplyer fotograferet under besøget hos LLO Hovedstaden sammen med deres værter.

I Rusland er lejerbeskyttelse en by i Rusland

LEJERBESKYTTELSE I RUSLAND ER om ikke helt en by i Rusland, så i hvert noget i den retning.

Det fortalte en delegation af 15 aktive lejerrepræsentanter, hvis egen organisation kun er fire år gammel, da de besøgte Danmark i slutningen af april for at hente inspiration til det fortsatte arbejde. Deltagerne kom fra Moskva, St. Petersborg, Murmansk og Yaroslavl. På besøget hos LLO Hovedstaden fik de en grundig indføring i LLOs arbejde og dansk lovgivning af formand *Helene Toxværd*,

cheføkonom *Jesper Larsen* og direktør *Claus Højte*.

Jesper Larsen fortalte om det danske boligmarked og om huslejeregulerings-systemet. Russerne fik bl.a. at vide, at Danmark er det land i Europa, hvor borgerne har flest bolig-kvadratmeter til rådighed pr. person og det land i Europa, hvor færrest unge bor hjemme. Danmark er det eneste land i verden med et omkostningsbestemt huslejeregulerings-system, der betyder, at udlejer (både almene og private) får sine

omkostninger dækket plus en profit fastsat i loven. Cheføkonomen fortalte også, at hvis huslejen gives fri, vil den ifølge de økonomiske vismænd stige med 40 pct.

Takkemail fra Rusland

Claus Højte fortalte gæsterne, at Københavns Kommune har 60.000 private udlejningsboliger og 60.000 almene plus et ukendt antal private udlejningsboliger, hvor udlejerne lejer deres ejerbolig ud. Derfor er der brug for flere almene boliger i hovedstaden. Når flere i private lejemaal er medlemmer end i almene, så skyldes det, at det primært er i de private lejemaal, behovet for LLO opstår.

Helene Toxværd supplerede med et indlæg om landsforbundets opgave som lobbyist for lejerne i forhold til politikerne og besvarede spørgsmål om, hvordan det fungerer i praksis, om forskellen på lovgivningen og huslejeafstættelsen i Danmark og Sverige, om retssystemet og om medlemmer uden penge til at betale kontingent.

Efter opholdet i Danmark skrev næstformanden for lejerorganisationen, professor *Elena Shomina*, i en takkemail, at hun kun kan drømme om, at hendes organisation en dag vil blive så nyttig og respekteret, som det hun erfarede om LLO under besøgene i Danmark hos boligselskaber, BL, ministeriet og Københavns Kommune.

KJH

VIDSTE DU...

...at en udlejer i Tyskland kan få bøde for at udleje en lejlighed til for høj leje?

VIDSTE DU...

...at siden 1999 er det godkendte lejeniveau i Boligretten for et moderniseret lejemaal i privat udlejning steget med 62%, eller næsten dobbelt så meget, som hvis lejen havde fulgt den almindelige prisudvikling i denne periode?

Et pust fra den store verden



Gruppefoto af LLO's hovedbestyrelse med foredragsholderen i pullover bagerst.

LLO'S HOVEDBESTYRELSE FIK et friskt pust med nyt fra den store verden, da medlemmerne mødte generalsekretæren for den internationale lejerbevægelse IUT i København. Generalsekretæren hedder *Magnus Hammer*, er svensker og har beklædt den øverste stilling i IUT siden 1999.

Østeuropa efter kommunismen

Magnus Hammer fortalte bl.a.:

- at LLO i Danmark har været medlem af internationalen siden 1926 - næsten siden stiftelsen
- at IUT i dag har 60 medlemsorganisationer i 45 lande
- at 60 pct. af beboerne i det sociale boligbyggeri i England er arbejdsløse
- at i et stort boligbyggeri i Glasgow (Skotland) er 75 pct. af beboerne mænd, der bor alene
- at Østeuropa har et stort problem efter kommunismens fald med mennesker, der nu bor til leje hos ejere eller efterkommere af ejere af boliger fra før 1939



Magnus Hammer er i jævnlig kontakt med 60 medlemsorganisationer i 45 lande.

- at Centraleuropa har et historisk begrundet sikkerhedsnet i lovgivningen for lejere med Wien og Zürich som mønstereksempler - en lovgivning,

der også var tænkt som bolværk mod kommunismen

- at Svejts af alle lande i Europa har flest lejere, nemlig 69 pct.
- at det tilsvarende tal i Danmark er 46 pct., i Sverige 35 pct., i Berlin 88 pct. - I USA bor overraskende mange - hele 33 pct. af befolkningen - til leje
- at i Europa har Spanien den mindste andel af sine indbyggere som lejere, nemlig kun 11 pct.
- og at i Norge er 81 pct. af alle boliger privatejede.

Afrika er opgivet

Endelig erfarede hovedbestyrelsen, at den internationale lejerbevægelse stort set har opgivet at få fodfæste i Afrika. I Sydafrika har man ganske vist en lejerspolitik, som diskuteres offentligt. Men ellers er det svært at finde lyspunkter. I Afrika generelt er visse slumbeboere også lejere, som igen lejer ud til folk, der er endnu mere fattige, sagde Magnus Hammer.

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Intet stop for 5.2 moderniseringer - men måske mere viden...

Som omtalt i forrige nummer af Vi Lejere fremsatte Enhedslisten den 19. april et forslag om at ophæve boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Forslaget blev afvist af regeringen og af den borgerlige opposition, men nu har EL fulgt op på lovforslaget med en byge af spørgsmål med det formål at afdække de præcise fakta på dette område. I LLO er vi kede af, at forslaget ikke kom igennem i Folketinget for vi kan se, hvordan 5.2-moderniseringerne presser huslejen i vejret. Konkret viden skader ikke, og vi håber og tror på, at politikerne, når de bliver konfronteret med de kolde facts om udviklingen i antallet af betalelige boliger, vil være til at få i tale. "Det her handler ikke om ideologi eller partiprogrammer. Det handler om ganske almindelige menneskers mulighed for finde og betale for en lejlighed", siger *Helene Toxværd*, formand for Lejernes LO.

Skattereformens betydning for ejer-lejer-balancen

Som omtalt andet steds i bladet foreligger der nu officielle beregninger af, hvad skattereformen vil betyde for en række "modelfamilier". Men en egentlige beregninger af, hvordan henholdsvis lejerne og ejerne påvirkes som helhed foreligger ikke. "Efter en årrække med fokus på boligejerne og deres økonomi, savner vi en klar tilkendegivelse af, at skattereformen rent faktisk bidrager positivt til at udjævne den store forskel, der er skabt igennem de seneste år. Der ligger en opgave og venter her, så når Folketinget og den politiske verden igen er tilbage efter sommerferien, vil vi gores vores til, at der bliver sat fokus på ejer-lejer-balancen og skattereformen", siger *Helene Toxværd*.

Energirenoveringer i venteposition

Regeringens forslag om en samlet energisparepakke har tilsyneladende haft et svært forår og forsommer. I hvert fald er udkastet udsat til efter sommerferien. Forslaget indeholder mulighed for forøgede lejeforhøjelser ved såkaldt "totaløkonomisk rentabilitet" ved energiforbedringer og en ny model for aftalt grøn byfornyelse, en forhøjelse af lejerens råderetsbeløb og opfyldelse af minimumenergikrav for en udlejer kan lave moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. "LLO har fremlagt en række forslag til ændringer, men må konstatere, at der ikke rigtig er sket noget. Åbenbart er det en svær sag for regeringen, for det forlyder, at det vi venter på, er en afklaring af i hvilken side af Folketinget ministeren kan få mest muligt af sit forslag igennem. Det er ærgerligt, for efter to kolde vintre med stigende energipriser venter lejerne på at komme i gang", siger LLO-formanden.



Liberal alliance vil afskaffe huslejereguleringen

Liberal Alliance (LA) har i sit nye boligudspil i starten af juli gentaget sit forslag om at afskaffe huslejereguleringen ved at fjerne lejerens mulighed for at få tilsidesat en lejeaftale. LA mener, at en aftalt leje skal være bindende - uanset hvilke vilkår, der er angivet i lejekontrakten og uanset hvor højt et lejeniveau der mod lovgivningens øvrige bestemmelser er angivet. Kort sagt: Bordet fanger. Lejen skal være fri. "Vi ved fra Vismændenes analyser, at fri leje vil få lejen til at stige med 40 % i gennemsnit", siger *Helene Toxværd*. "For min skyld må LA være så liberale, som partiet ønsker. Jeg skal ganske nøgternt bare gøre opmærksom på, at forslaget er en katastrofe for ganske almindelige mennesker med ganske almindelige indkomster."

Pensionskasserne scorer kassen på lejerne

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse lægger tallene på bordet,



I SIDSTE NUMMER AF VI LEJERE fremlagde jeg en beregning, der viste, at de private udlejernes afkast stiger voldsomt, når en lejlighed ved genudlejning gennemgribende moderniseres efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2. For en gennemsnitslejlighed i København svarer ekstralejen, når lejerne har betalt alle omkostningerne ved moderniseringen, til en gevinst på 19.078 kr. pr. lejemål om året.

Nu kan det dokumenteres, at pensionskasserne bekræfter, at afkastet ved moderniseringer er tårnhøjt. På generalforsamlingen d. 19. april 2012 i Juristernes og Økonomernes Pensionskasse (JØP) oplyste pensionskassens direktør *Torben Visholm*, at en investering i Brl. § 5. stk. 2 giver 8 til 10 % i afkast, sammenlignet med en obligationsinvestering, som kun giver 2-3 % i øjeblikket. Læs spørgsmålet og direktør Visholms ordrette svar på generalforsamlingen i nedenstående dokumentationsboks.

"Den bedst mulige forrentning"

Det er korrekt, når *Torben Visholm* henviser til, at "vi skal sørge for at sikre den bedst mulige forrentning". Det fremgår af § 158 i lov om finansiel virksomhed, ligesom der har været sager, hvor det er indskærpet af Finanstilsynet, at man skal søge at opnå det bedst mulige afkast, fx ved at modernisere pensionskassens lejligheder ved genudlejning. Men det er alligevel en sandhed med visse modifikationer. For eksempel er der mange, der vil mene, at det er helt lovligt at undlade at investere i firmaer, der lever af våbenproduktion, simpelt hen fordi det er uetisk. Og det vil også overraske medlemmerne af pensionskassen, hvis pensionskassen pludselig udbød sine ferieboliger til medlemmerne til markedspris.

Visholm pointerer lejernes tilfredshed med moderniseringerne, men man skal her huske, at moderniseringerne ikke er frivillige. De sker ikke efter lejerens eget frie valg. Der er mig bekendt aldrig nogen udlejer, der ved genudlejning har turdet give lejereren dette valg.

MINIMUM 8 PCT. I AFKAST

Dokumentation: Spørgsmål og svar på JØP's generalforsamling d. 19. april 2012:

Jesper Larsen. Jeg har hørt, at JØP systematisk gennemgribende moderniserer JØP's lejligheder ved genudlejning. Det er flotte og fancy moderniseringer, der koster over 250.000 kroner pr. lejlighed, og det betyder en husleje på over 10.000 kr. pr. måned for en 85 kvadratmeter lejlighed. Jeg vil spørge, hvorfor denne hektiske moderniseringsaktivitet, hvis medlemmerne hellere vil have en ikke-moderneret lejlighed? Hvad vil det koste i tabt afkast til pensionskassen at lade være med at modernisere, og hvor mange lejligheder har pensionskassen egentlig moderniseret gennemgribende, altså efter Boligreguleringslovens § 5, stk.2?

Torben Visholm. Der var først spørgsmål fra *Jesper Larsen*, der gik på JØP's moderniseringer, vores moderniseringspolitik, ja i det hele taget politik for forvaltning af boligejendomme, og årsagen til, at vi gennemfører moderniseringer, herunder totalmoderniseringer med beløbsgrænse på 250.000 kr., som du henviste til. Det skyldes, at vi ønsker at få det bedst mulige afkast af vores investeringer. Jeg kan sige, at vi typisk p.t. kun moderniserer og gennemfører moderniseringer, hvis vi får et afkast omkring 8 % minimum. Det kan godt ligge højere, omkring 10 %. Og der er jo et stykke derfra og ned til de obligationsrenter, vi kan få i øjeblikket på 2-3 %. Så at undlade at gøre det ville ikke være klogt, men det ville nok heller ikke være i overensstemmelse med lovgivningen, for det findes der en del afgørelser om, at vi skal sørge for at sikre den bedst mulige forrentning, det størst mulige afkast af vores investeringer, så det er det, der er baggrunden. Så det er i øvrige den fornemmelse, vi har fra tilbagemeldingerne, vi får fra medlemmer og lejere, at de fleste er ganske godt tilfreds med, at de flytter ind i nogle lejligheder, der har et passende vedligeholdelsesniveau. Hvor mange af vores lejemål, blev der spurgt, er moderniseret. Ved udgangen af 2011 var der knap 1.200 lejemål, hvor køkken og/eller bad var moderniseret, mens 350 lejemål var gennemgribende, altså totalt moderniseret. Ud af i alt knapt 2.000 boliglejemål, som vi har. Jeg håber, at det svarer på det spørgsmål.

VIDSTE DU...

... at der i Danmark er 530.000 privatejede udlejningsboliger og 540.000 udlejningsboliger, der er ejet af de almene boligorganisationer?

NYT NAVN!

På repræsentantskabsmøde i Lejernes LO i Hovedstaden i 29. maj blev det vedtaget, at vi ikke længere hedder "LLO i Hovedstaden". Vi har slettet det lille "i", så vores navn lyder mere mundret. Den præcise vedtagelse er:

Vedtægternes § 1.1: Organisationens navn er "Lejernes Landsorganisation Hovedstaden, forkortet Lejernes LO Hovedstaden, LLO Hovedstaden eller LLOH".

ÅBNINGSTIDER MED TIDSBESTILLING

Vi har oplevet at medlemmerne har taget godt imod vore nye åbningstider, så de fortsætter uændret.

Aktuel åbningstid for personlige henvendelser: **Mandag-onsdag kl. 13-16. (før 13-15)** 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. (før 13-17)

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, hvor vi også kan forklare proceduren.

VI ER TIL STEDE HELE SOMMEREN OG HELE ÅRET

Også nu fra august og frem, har vi de samme åbningstider og servicemål som resten af året.

Der er ikke aktuelle planer om særlige lukkedage førend til jul. Hold dog altid øje med døren og hjemmesiden/ Medlemsnettet for evt. ekstra lukkedage til interne kurser eller lign. – vi arbejder bl.a. en del med at træne empatisk rådgivning, som var et af de emner, der blev peget på i analysen fra Ziirsens Analyse fra starten af året.

SPØRGESKEMA

Bliv ikke forskrækket, hvis du får stukket et spørgeskema i hånden, når du har været til personlig rådgivning hos os. Det er endnu et element i vores nye tiltag, hvor vi undersøger, hvordan medlemmerne oplever vores rådgivning, så vi kan se på, om vi kan gøre det endnu bedre.



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

Medlemsnettet

Rabatkort for perioden 1. august 2012 til 31. oktober 2012

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.

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.

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

NB. TIL FORENINGER:

Foreninger finder det nye password på Bestyrelsesnettet 2 uger før det skiftes.

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

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

- Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)
 - Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
 - Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
 - Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.
 - Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.
 - Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.
-
- Vejledende flyttesyn
 - Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
 - Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
 - Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.
 - Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.
 - Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.
 - Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.
 - Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

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

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden og 3.500 kr., hvis du ikke er medlem. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris 5.000 kr., hvis du er medlem og 6.500 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m² tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m².

Uden for København, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Gladsaxe, og Gentofte kommuner beregnes der også kørselstid.

Andre behov

Der kan også aftales øvrige besigtigelser, fx i forbindelse med en vedligeholdelsessag. Timeprisen er 1.125 kr. inkl. moms for medlemmer af LLO Hovedstaden og 1.250 kr. inkl. moms for ikke-medlemmer. Der betales også for kørselstid, uanset hvor du bor.

Se en fuld beskrivelse af flyttesynene 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.



Konsulent Thomas Sørensen besigtiger et medlems lejlighed på Frederiksberg. Medlemmet har i flere år haft problemer med vandskader i en karnap og har selv bekostet en undersøgelse, der viser skimmel. Udlejeren har erklæret sig enig i, at skaden skal udbedres. Formålet med LLO-konsulentens besøg er derfor, at lejeren vil sikre sig, at de får det hele med.



Tine Nielsen på Amager har bedt om LLOs hjælp i forbindelse med hendes fraflytning. Hun har været på kant med boligselskabet og er bange for, at hun ikke får en ordentlig behandling i forbindelse med sin fraflytning og bagefter en stor regning. Det gik helt anderledes. Nede på gaden takker en lettet Tine Nielsen for hjælpen til Thomas Sørensen og LLO.

5 gode råd til 20.000 nye studerende

Se mere på www.facebook.com/dankestuderende

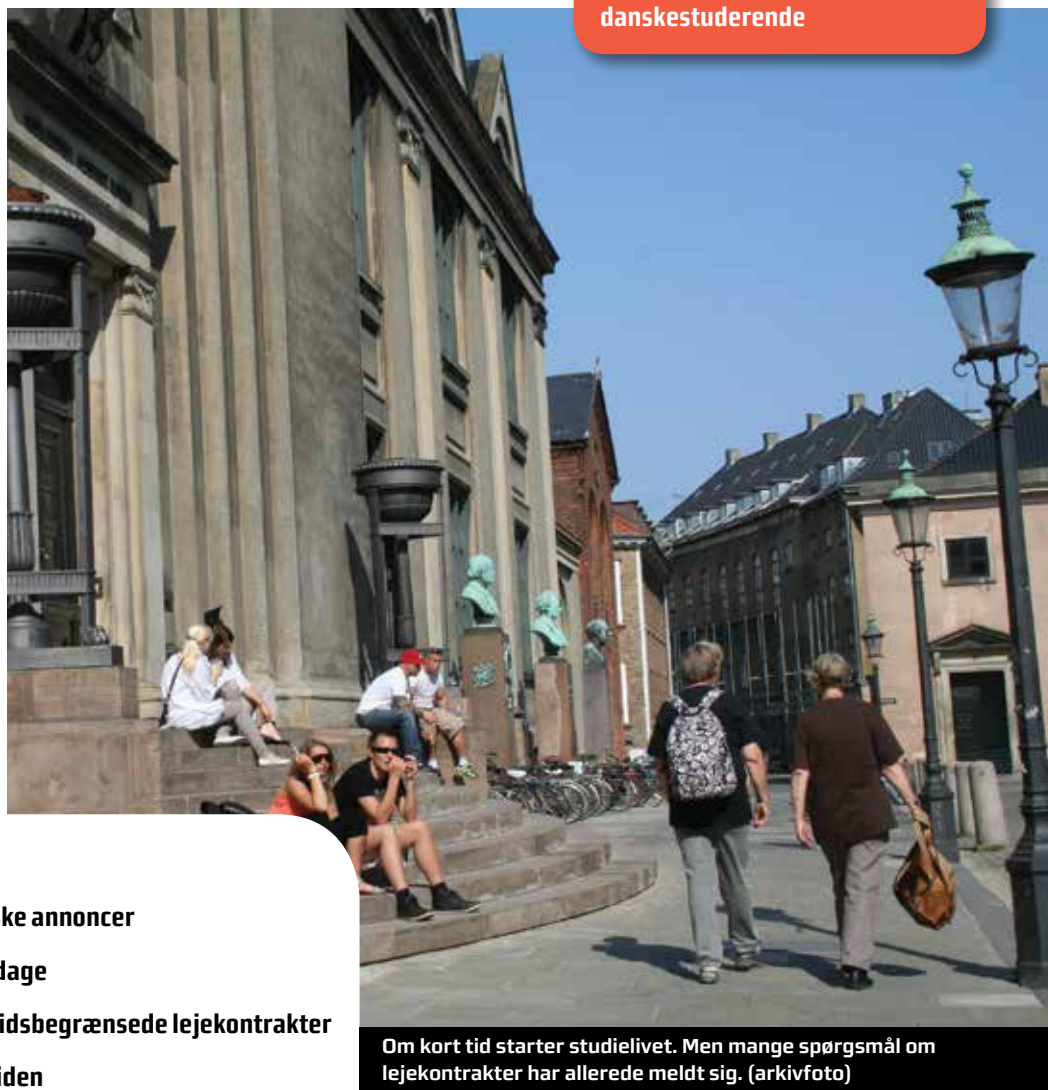
20.000 NYE STUDERENDE er netop nu på vej ud på boligmarkedet. Mange af dem vil for første gang skulle skrive en lejekontrakt og møde en udlejer. Det rejser mange spørgsmål og lejeloven er som bekendt kompliceret.

For at hjælpe de unge på vej og undgå, at de falder i en fælde, har LLO i samarbejde med Danske Studerende Fællesråd og studenterrådet på landets universiteter lavet en lille folder med gode råd.

”Velkommen til studielivet! Her er 5 gode råd før du underskriver en lejekontrakt” hedder folderen, der er trykt i A5-format.

De 5 gode råd lyder sådan her i den korte form:

1. Pas på med delejligheder
2. Pas på med fupmagere og falske annoncer
3. Find fejl og mangler inden 14 dage
4. Pas på med alt for høj leje og tidsbegrænsede lejekontrakter
5. Betal din leje og betal den til tiden



Om kort tid starter studielivet. Men mange spørgsmål om lejekontrakter har allerede meldt sig. (arkivfoto)

POLITIK

SKATTEREFORMEN OG LEJERNE

Ifølge regeringens egne beregninger (Skatteministeriet) vil disse familietyper få følgende ændringer i deres rådighedsbeløb i år 2023, når skattereformen er fuldt indfasat:

Personer i lejebolig:

Enlig dagpengemodtager	- 6.680 kr.
Enlig lønmodtager	+ 3.550 kr.
Enlig lønmodtager, delvis ledig	- 1.150 kr.
Enlig folkepensionist uden suppl. pension (indk.: 154.000):	+ 2.880 kr.
Enlig forsørger med 1 barn	+ 8.850 kr.

Personer i ejerbolig

Enlig folkepensionist med suppl. pension (indk.: 420.000):	- 1.210 kr.
LO-par med 2 børn	+ 6.800 kr.
Funktionærpar med 2 børn:	+ 24.720 kr.

Sammenlignet med de tidligere skattereformer, behandler denne skattereform lejerne noget uens. Det ses klart, at det er personer på overførselsindkomst, der oplever en nedgang i rådighedsbeløbet. Beregninger på lejerne og ejererne som helhed forligger ikke.

JL

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KURSER OG KONFERENCER I 2012:

Lejeretskursus, lejefastsættelsen

Lørdag den 15. september 2012.

Beboerrepræsentationskursus

Lørdag den 06. oktober 2012.

Lejeretskonference (HKJ), nye domme

Lørdag den 17. november 2012.

Efterårsferie i landssekretariatet

Sekretariatet holder efterårsferielukket fra mandag den 15. oktober 2012 til fredag den 19. oktober 2012, begge dage inkl.

VIDSTE DU...

... at man som lejer ikke kan straffes for at have betalt penge under bordet for en lejlighed? Men at udlejer kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

VILEJERE

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) - e-mail: kjhammer@mail.dk

Deadline for næste nummer: onsdag d. 10. oktober 2012

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

Oplag: 85.000

Tryk: Color Print

Layout: xtern design

XORD

RIIS -12	TV- HYGGE	VAND	KIRKE- GÆNG- ER	SPANIEN	OL- DISCI- PLIN	HOLM	RASERIET	KON- TROL- LØR 1
RED- SKAB								
					TONE MÅL		TONE	
→ KORT- FARVE	↓	DYR TYVERI	2				TRÆ TONE	
UBE- KENDTE								
DRENG					TONE SLUT		PLADE	
UD- RINDER						HOLLAND TONE		3
ANBI		KVINDE RELI- GION						TONE RØG
TAL			IDET	4			SPIDS SKILLE	
NAZI- GRUPPE			HANDI- CAPPET	FIRE ENS SIG				ILT FR. FLOD
MÆLKE- PRODUKT								
PIGE						LYD TRAFIK- ÅRE		
FATTIG- DOM								
KONS. BELGIEN		REX LITER		PARIS- LUFTHAVN TONE	5			
								NORGE NUL
→ FEDME GRAM		TONE		ELSKOV VOKAL				
TONE		HULKE LUFRTART						METER STEDORD
TRÆ			NEON	VOLT PARTI			TILSAGN RUM	
RYG- SÆK- KEN			6					
DANSK FAR- VAND								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 2/2012:

Kirsten K. Pedersen, Hyttel Sørensens Vej 117, 9310 Vodskov

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 10/10 2012

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



Politikerne ("eleverne") t.v., censorerne t.h. og klasselæreren stående. Timen kan begynde.

LLO i telt på klippeøen

LLO RYKKEDE I SOMMER for en stund ud af kontoret i Københavns hjerte og ind i et vindomsust telt på Bornholm. Det var midt i juni og anledningen var Folkemødet i Allinge. Her havde LLO fået sit eget program i Forbrugerrådets telt lige ved siden af Allinge røgeri.

Lejerskole med eksamen

LLO havde bygget sit arrangement op som en "lejerskole". Landsformand *Helene Toxværd* ringede undervisningstimen ind som den hårde skolelærer med pegepinden – dog ikke med knold i nakken. Hun indledte med en rapport om tilstandene på det danske udlejningsmarked set fra lejerside, hvorefter to folketingspolitikere - *Bjarne Laustsen* (S) og *Christian Juhl* (EL) - i en eksamenstid blev bedt om at opfylde lejernes boligdrømme. Det skete på basis af konkrete eksempler fra lejere ovre på fastlandet, som forud var blevet bedt om at formulere deres "boligdrømme". Drømmene var nedfældet på plancher og på skift trak de to folketingsmedlemmer en planche med drømmene. Bjarne Laustsen trak 38-årige *Jeanette* fra København, Chr. Juhl trak 47-årige *Georg* fra Østerbro. Men hvordan skulle deres forskellige drømme om langt flere almene boliger, om en husleje der er til at betale, om grønne områder, vaskeri i kælderen og vedligeholdelse nu blive til virkelighed, og hvem af de to politikere klarede sig bedst? De fik fem minutter hver til at svare på lejernes boligdrømme og uddybe hvad der er godt, skidt og kan lade sig gøre.

Efter seancen trådte censorerne sammen i form af direktør *Claus Højte*, LLO i Hovedstaden og cheføkonom *Jesper Larsen*, LLO. De blev hurtigt



LLO-formanden deltog også i Forbrugerrådets kåring af "Årets krejler". Tusindvis af forbrugere havde på forhånd stemt om, hvilke firmaer, der har dårlig forbruger-stil. Den tvivlsomme ære gik til Elgiganten.

enige om, at de to "elever" begge havde fortjent et 12-tal for fremragende besvarelser. Censorerne fremhævede, at begge havde lagt stor vægt på at opfylde trygheden, hvilket går igen som en rød tråd i lejernes boligdrømme.

National test med 18 spørgsmål

Så var det resten af "klassens" tur. Det var tilhørerne, som var bænket som i et rigtigt klasselokale. De fik udleveret 18 spørgsmål til besvarelse i en national test om lejeboligforhold. Vinderen, *Andreas Blinkenberg*, tog hjem til Aarhus C. med tre flasker vin under armen og ét års gratis medlemskab af LLO.

Som afslutning på den underholdende skoletime gav LLO-repræsentanterne gode, gratis råd om at bo til leje.

Folkemødet som helhed blev en stor succes med 700 arrangementer og 27.000 besøgende over fire dage.